



PILISVÖRÖSVÁR

TELEPÜLÉSKÉPI ARCULATI KÉZIKÖNYV 2017.
Elfogadva a 196/2017. (XI. 30.) Képviselő-testületi határozattal.

TARTALOMJEGYZÉK

1. BEVEZETÉS	3	5. ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRESZEEK	18	6. ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ	35		
2. PILISVÖRÖSVÁR TÁGABB KÖRNYEZETE: A PILIS	4	Történeti központ.....	20	Településrészekre vonatkozó ajánlások		Az egész városra érvényes településképi szempontok	
3. PILISVÖRÖSVÁR TELEPÜLÉSI ARCULATÁNAK BEMUTATÁSA	11	Fő utca.....	21	Történeti központ.....	36	Kerítések.....	78
4. ÖRÖKSÉGÜNK	14	Bányatelep.....	22	Fő utca.....	43	Kertek.....	80
		Karátsonyi liget.....	23	Bányatelep.....	48	Reklámfelületek.....	81
		Az 1980-90-es években fejlődő területek.....	24	Karátsonyi liget.....	52	Épületre telepített műszaki berendezések.....	82
		Tavak környéke.....	25	Az 1980-90-es években fejlődő területek.....	57	Közterületek.....	83
		2000 óta beépülő területek.....	26	Tavak környéke.....	60	Sajátos építmények.....	84
		Átalakuló szerkezetű területek.....	27	2000 óta beépülő területek.....	64		
		Kertes mezőgazdasági területek.....	28	Átalakuló szerkezetű területek.....	68	Jó példák	
		Kereskedelmi és ipari gazdasági területek.....	29	Kertes mezőgazdasági területek.....	71	Új épületek.....	78
		Rekreációs területek.....	30	Kereskedelmi és ipari gazdasági területek.....	74	Felújított épületek.....	80
		Tájkép, erdők, mezők.....	32	Rekreációsterületek.....	75		
				Tájkép, erdők, mezők.....	76		

1. BEVEZETÉS

Tisztelt Ingatlantulajdonos!

Városunk arculatát, utcáink képét alapvetően az ingatlantulajdonosok egyéni döntései határozzák meg. Amikor egy-egy ingatlan-tulajdonos úgy dönt, hogy családi házat, üzletet, irodát stb. épít, vagy meglévő házát, üzletét lebontja, átalakítja, újjáépíti, akkor nemcsak a saját álmait valósítja meg, hanem egyben hatással van a szomszédjai, az utca többi lakói, sőt az egész város életére. Ha szépet, jót épít, akkor az nemcsak a maga számára öröm, hanem szomszédjai, az utca többi lakói, s az arra járók számára is. Ha csúnyát, rosszat épít, az lehet, hogy neki magának nem fáj, de másokat zavarhat, mások életét negatívan befolyásolhatja.

Ez a kézikönyv a jó döntések meghozatalához kíván segítséget nyújtani azzal, hogy jó példákat mutat be: a település karakteres területrészein a már kialakult jelleghez jól illő megoldásokat, ill. a jellegtelenebb településrészekben a kívánatos arculathoz irányt mutató megoldásokat. Továbbá ajánlásokkal tájékoztatja az építkezőket arról, hogy milyen építészeti elemek illenek a város sajátos arculatához, milyen elemek segítik annak következetes fejlődését.

Ha Ön építeni, átalakítani, felújítani szándékozik, érdemes tanulmányoznia ezt a könyvecskét, amelynek nem titkolt célja a hagyományos karakter értékének megismertetése, megszerettetése; a még meglévő karakterhordozó elemek megőrzésére való ösztönzés; az új építések esetében a helyben kialakult építési szokásoknak a korszerű értelmezése; a harmonikus folytatás lehetőségeinek bemutatása.

Ha Ön az építkezésnél, felújításnál, figyelembe veszi a jelen kézikönyv útmutatásait, követi annak ajánlásait, akkor hozzájárul ahhoz, a megmaradt régi épületek ill. a régi épületek közé jól beillesztett új épületek együtt egy egységes városszövetté állhassanak össze, településünk megőrizhesse eredeti jellegét, sajátos építészeti karakterét, és ennek révén városképünk, utcáink képe kellemes látványt nyújtson, erősítse az itt lakók jó közérzetét, komfortérzetét.

Ezen gondolatokkal ajánlom figyelmébe városunk Települési arculati kézikönyvét, melyet Pilisvörösvár Város Önkormányzatának képviselőtestülete a 196/2017. (XI. 30.) határozatával fogadott el.

Gromon István polgármester

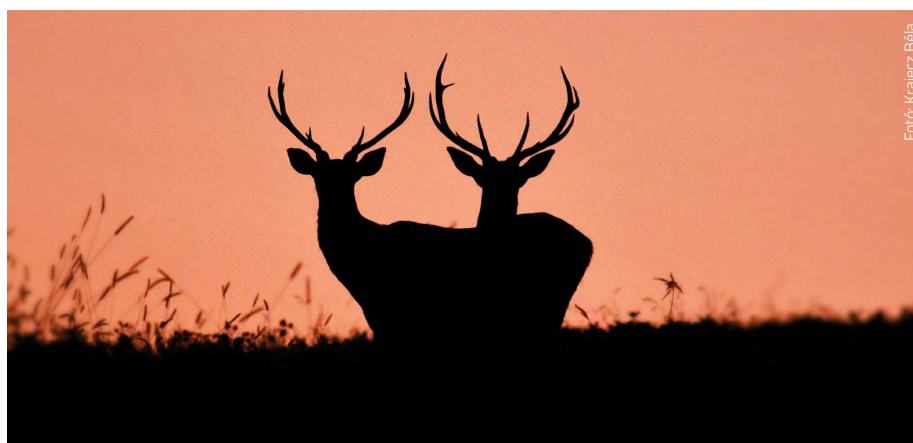
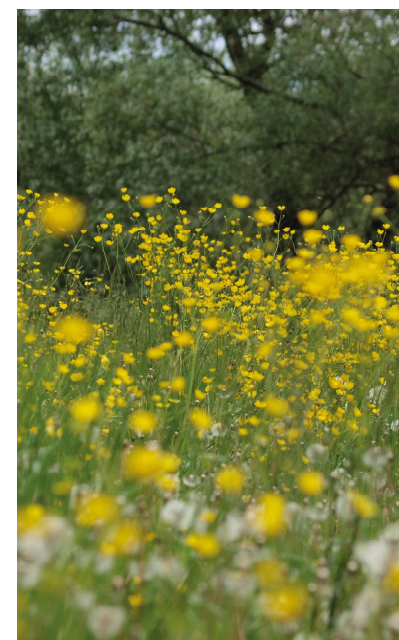
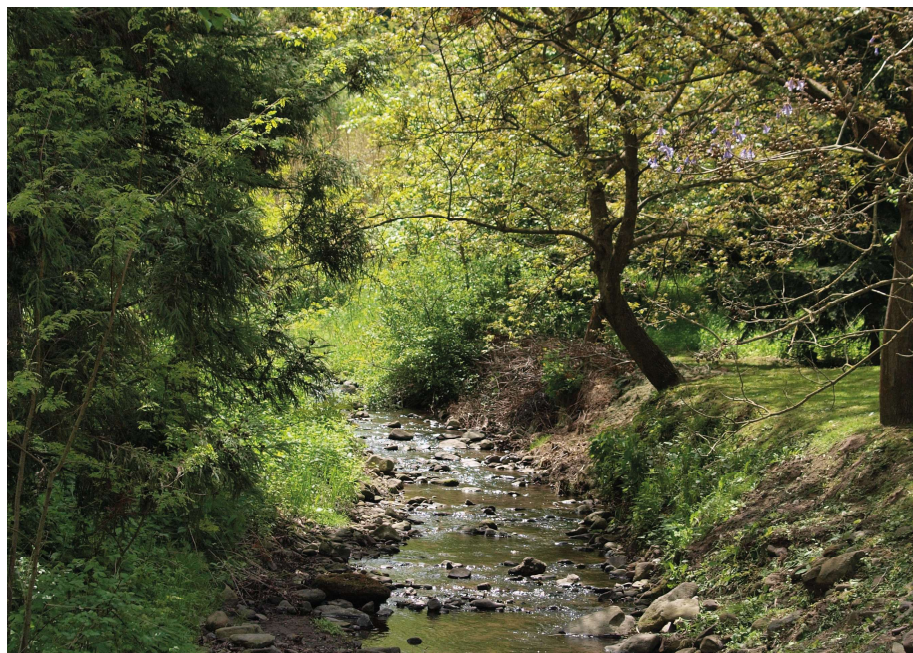


2. PILISVÖRÖSVÁR TÁGABB KÖRNYEZETE:

A PILIS

FÖLDRAJZI HELYZET

A fővárostól észak-nyugatra, a Duna kanyarulatának ölelésében emelkedő mintegy 400 km² kiterjedésű hegyvidéket már a középkori forrásokban Pilis névvel illeték, noha ma már ismert, hogy közettani szempontból két különböző részre osztható: az üledékes eredetű Pilis hegységre és a vulkanikus eredetű Visegrádi-hegységre. A máig élő közös elnevezés mégis helyénvaló. A feltehetően szláv eredetű pilis szó a szerzetesek tonzúrájára utal, és valóban: a hegyek legmagasabb csúcsai többnyire kopaszok, míg az alacsonyabban fekvő részeket azonos jellegű erdőtakaró fedi. A hasonlat nem véletlen: barlangjai egykor remetéknek adtak otthont, és az egyetlen magyar alapítású szerzetesrend, a Pálosok születése is e területhez kötődik. Ez az őskortól lakott terület több száz barlangjával, kolostorromjával, forrásaival, változatos élővilágával, érdekes geológiájával, csodálatos kilátópontjaival és egyedi településeivel hazánk egyik legjelentősebb turistacélpontja. [A kilátópontokról jól láthatók mind a magasan fekvő, mind a völgyek területén éktelenkedő táj- és épületek!]



Fotó: Krajcz B.Ála



ÉGHAJLAT

A Pilis hegység éghajlatára a Duna vízfelülete és az erdős táj kedvező befolyással van: a nyár mérsékelt meleg, a tél nem túl zord, a napfényes órák száma közepes. A Pilis hegyvonulat iránya megegyezik a csapadékot hozó uralkodó széliránnyal, így a terület csapadékban nem mondható gazdagnak, ráadásul lényegesen több jut a nyugati és északnyugati részekre, mint a keleti, délkeleti lejtőkre. Általánosságban

elmondható, hogy a magasság növekedésével csökken a hőmérséklet, azaz a szubmediterrán jellegű Duna-menti területekkel szemben zordabb és csapadékosabb a tél, és üdítően hűvösebbek a nyári hónapok. Ugyanakkor nő a napsütéses órák száma, a téli hónapokban a hegygerincek és hegycsúcsok időjárása naposabb a ködös és hűvös hegylábi területeknél, fagyos völgyeknél. Az uralkodó szélirány a teljes Pilisre

észak-nyugati. Ne feledjük, hogy a Kárpát-medencében a négy évszakkal szemben emeljük házainkat: a tél hideg, de hirtelen jöhet a melegebb tavasz, majd a forró nyár. Számolnunk kell a jelentős mennyiségű és időnként intenzíven érkező csapadékkal (víz, hó, jég), a viharos szelekkel, a tavaszi áradásokkal. Ezért nem építhetünk azokkal a módszerekkel, melyek egy északi, vagy egy mediterrán vidék sajátjai.

[Az észak-nyugati szél ereje olykor viharossá fokozódik, melyre az épületek telepítésekor legyünk figyelemmel!]

Az egyedi tájértékekről a megyei **Értéktárban és TájÉrték Kataszter (TÉKA)** programban is tájékozódhatunk!

KÖZETEK ÉS VÍZRAJZ

A Pilis-hegység alapkőzete mészkő és dolomit, melyek a vizeket a mélybe vezetik, ezért a felszín igen vízszegény, viszont a mélyben egységes karsztvízrendszer képződik, a hegylábaknál források fakadnak. A Visegrádi-hegység a Börzsöny ikertestvére, amitől a Duna választotta

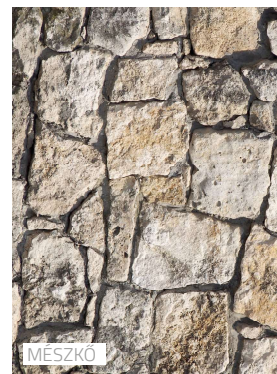
le. Vulkanai andezit és tufa alkotja az alapkőzetet, amelyek a felszíni vizeket nem eresztik át könnyen, ezért számos patak szabdalja, amelyek mind a Dunába folynak. A hegység területén több védett forrás fakad, valamint rengeteg barlang található. A két hegység peremterüle-

tein hévizek törnek fel, a belterületeken számos tavacska található. A Duna árvizei a hóolvadást és a nyári esőket követően jellemzők, ezekben az időszakokban a kisebb patakok is gyakran haragossá válnak és kilépnek medrükből.

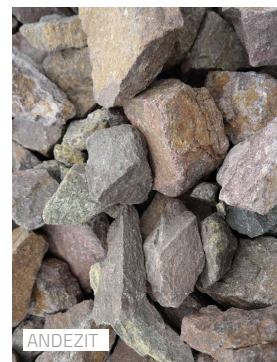
[Tájékozódjunk a vízügyi sajátosságokról!]



Fotók: Dénes György



MÉSZKŐ



ANDEZIT

KÖZETEK – HELYI ÉPÍTŐANYAGOK

Az egyedi településképet döntően befolyásolja a helyben kitermelt építőkövek használata, a Pilis területén számos bányára még ma is működik (Üröm, Budakalász, Ezüsthegy, Pilisjászfalu, Dunabogdány stb.). Kiemelt értéket képviselnek a lábzatokon, kerítéseken, támfalakon és kapuoszlopokon megjelenő tradicionális építőkövek. Általánosságban elmondható, hogy minél északra haladunk, annál sötétebbek a hagyományosan használt kövek. Míg Budakalászon, Pomázon, Csobánkán és Pilisvörösváron a travertin (édesvízi mészkő) és a hárshegyi homokkő használata a jellemző, addig Dunabogdány, Leányfalu, Visegrád és Esztergom környékén főként andezittel találkozhatunk. A teljes pilisi területre igaz a bazalt vagy kockakő burkolat használata, mely hozzájárul a hangulatos utcaképhez.

[Távoli földrészekről ideszállított kövek helyett helyi építőköveket használjunk!]

A vízügyi tudnivalókról a Közép-Dunavölgyi Vízügyi Igazgatóság www.kdvvizig.hu, a pilisi forrásokról a Pilisi Parkerdő www.parkerdo.hu honlapján tájékozódhatunk.



NÖVÉNYZET ÉS TALAJ

Az egész területre jellemző a zárt erdőtakaró, közöttük sok a tisztás és a virágos rét. Az erdők uralkodó fafajai a bükk és a tölgy. További jellemző fajok: mezei juhar, hegyi juhar, csertölgy, kocsánytalan tölgy, molyhos tölgy, kislevelű hárs, hegyi szil, vörösfenyő, feketefenyő, magyar vadkörte. Cserjék: galagonya, kecskerágó, húsos som, kőköny. A Pilis védett növényritkasága a Magyarföldi husáng, ami a jégkorszak

időszakából csak ezen a területen fennmaradt faj, valamint a Pilisi len és a Hegyi tarsóka. Jellemző növénye a vidéknek a Pirosló hunyor, a Waldstein pimpó és a Szirti gyöngyvessző. Valamennyi területnek megvan a maga különlegessége (Szentendrei rózsza, ritka harangvirágok stb.) Az erdőkben sok a gomba, főleg ősszel és csapadékos időben. A Szentendrei- és a Lupa-szigeten puhafa- és keményfa ligeterdők övezik a

folyópartot, itt fehér fűz, fehér és fekete nyár és törékeny fűz, az áradásnak kevésbé kitett, magasabb területeken a szil és éger fajok a jellemzők. Homokos partokon pusztagyepék növényei, és a folyó mentén mocsárrétek, tocsogók gazdagítják a tájat. Több talajtípussal találkozhatunk a Pilisben, melyek változatos mezőgazdaságnak adnak otthont: az erdők mellett a rétek-lelők, szántók, és szőlősök jelentősek. A

hegyvidéken inkább alacsony termőképességű talaj a jellemző, a Duna menti kedvezőbb talajt a mezőgazdaság jól hasznosítja. Számos esetben kell térfogatváltó agyaggal számolni, mely az alapozásnál különös odafigyelést igényel.

[Tartózkodjunk a tájidegen növényektől és igyekezzünk madárbarát kertet kialakítani!]

KOLOSZORTÁJ ÉS KIRÁLYI ERDŐ

A Pilis európai viszonylatban is kiemelkedő jelentőségű történelmi táj, amely egyedülállóan fennmaradt példája a középkorban kialakult királyi birtok- és erdőterület-komplexum jellegzetes területhasználatainak. A korabeli királyi erdő kiterjedése lényegében megegyezik a mai Nemzeti Park területével. A Pilis területe az egyik legjobban azonosítható középkori kolostortájként is történelmi értékeket hordoz: az egykor itt élt pálos és ciszterci szerzetesek nagyrészt tudatos tájaltalalkító tevékenységének nyomai még ma is olvashatók, a kolostorok romjai építészeti történelmi jelentőségűek. A török háborúk után az elnéptelenedett területekre szlovákok, szerb és német telepések érkeztek. Az új falvak minden esetben a középkori királyi kolostorok romjaihoz kapcsolódtak, határhasználataukban is igazodva a középkori területhasználathoz. A legújabb korban sem következett be ebben lényeges változás: az egykori falvak erdőgazdálkodási, mezőgazdasági jellege a mai napig fennmaradt, jelentősebb iparosításra nem került sor. A terület egysége megmaradt, és a középkori királyi erdővel lényegében megegyező területen létrehozott a Pilisi Tájvédelmi Körzet, jelenleg a Duna-Ipoly Nemzeti Park pilisi tájegysége, egyben UNESCO bioszféra rezervátum biztosítja az integritás fennmaradását.



[A környezet érzékenysége, a természeti táj dominanciája miatt kiemelkedően fontos az új létesítmények, területhasználatok tájba illesztése! Amilyen könnyű megsebezni, olyan nehéz begyógyítani a tájban és a látványban ejtett sebeket!]

ÁLLATVILÁG

A vidék állatvilága igen gazdag, a védett és fokozottan védett fajok száma meghaladja a hétszázat. A nagyvadak közül

szarvasok, őzek, muflonok, vaddisznók is élnek az erdőkben. A kisebbek közül például rókával, nyúllal, mókussal és gazdag madárvilággal, a barlangokban népes denevérkolóniákkal találkozhatunk. A főváros közvetlen szomszédságában lévő nagy kiterjedésű védett természeti területet 1981-ben az UNESCO bioszféra rezervátummá nyilvánította. Európai közösségi jelentőségű természetvédelmi rendeltetésű Natura 2000 területek a Pilis-Visegrádi-hegységet, valamint a Duna

és ártere elnevezésű, kiemelt jelentőségű természetmegőrzési területek.

[Tartsuk tiszteletben az állatvilág élőhelyeit!]

A természeti értékekről bővebben a Duna-Ipoly Nemzeti Park honlapján.

www.dunaipoly.hu, az erdővel kapcsolatos aktualitásokról a Pilisi Parkerdő honlapján lehet tájékozódni **www.parkerdo.hu**

ÉPÍTETT ÖRÖKSÉG

A pilisi települések a természeti értékek széles skálájával és gazdag történeti múlttal, örökségekkel büszkélkedhetnek. Itt található a dunai limes szakasza, az Esztergom és Visegrád középkori királyi központok, és az egykori királyi erdő, melyek világörökség várományos helyszínek. A Dunakanyar tájegység egésze és azon belül a pilisi térség művészettörténeti és történelmi emlékekben (római kori, román, barokk, reneszánsz emlékek, kolostorok romjai stb.) csakúgy, mint

természeti látnivalókban (sziklaalakzatok, barlangok) az ország egyik leggazdagabb vidéke. A török hódoltság után érkező szlovák, szerb és német telepesek leszármazottai ma is a Dunakanyar településeit lakják, nemzeti hagyományait őrízve és ápolva. A meglévő településstruktúrához igazodva, hátrahagyott hazájuknak és az új otthon helyi hagyományait is viszsztatükröző, egyedi épített környezetet hoztak létre.

A Pilis évszázadok óta szakrális központ,

melynek jelentőségét, spirituális erejét és ezoterikus rejtélyét taglaló irodalom igen számottevő. A mai napig népszerű zarándokcélpon, a táj szépsége, a pálosok ősi ereje megérinti a vándorok lelkét. A gyógyító forrásokat is érintő zarándokutakat Mária-kápolnák, oltalmazó Mária szobrok, keresztek szegélyezik.

Az egyes műemlékekről és védendő építészeti örökségről szóló leírások az arculati kézikönyv „örökségünk” fejezetében olvashatók.

[Vegyük észre, csodálkozzuk rá a település épített örökségére!]

A Pilis a Budapest-Közép-Dunavidéki turisztikai régió része. A pilisi királyi erdőről a www.vilagorokseg.hu, a pilisi zarándokutakról a magyarzarandokut.hu és a viamargaritarum.info honlapon tájékozódhat.





3. PILISVÖRÖSVÁR TELEPÜLÉSI ARCULATÁNAK BEMUTATÁSA

Pilisvörösvár Budapesttől 18 kilométerre, Budapest és Dorog között, a Pilisvörösvári-árok medencévé szélesedő részén található, s a zsúfolt forgalmáról hírhedt 10-es út szeli keresztül.

A középkorban több falu is volt a mai város helyén (Kande, Királyszántó), ezek azonban a török hódoltság alatt elpusztultak. 1543-1544-ben az Esztergom és Buda közötti út védelmére Lala Musztafa pasa épített itt egy négyszög alakú, mély árokkal körülvett palánkvárat, melynek falait vörösre festették. A település feltehetőleg erről kapta a nevét. A palánkvár egykori helyét pontosan nem ismerjük.

A török megszállás végén a környék elnéptelenedett. 1685-ben a hely még teljesen puszta volt. Az elhagyott települést a XVII. század végétől német telepesekkel népesítették be. Az első telepescsoport 1689-ben érkezett délnémet területről, Sváborországból. A következő évtizedekben nagy számban érkeztek német telepesek Bajorországból, Ausztriából és más vidékekről.

A település a Pilisvörösvár nevet 1901-ben kapta, amikor rendezett jogú községgé vált. A XIX. század végén, a XX. század elején a kőszén- és dolomitbányák megnyitásával, a vasútvonal megépítésével a lakosság új munkalehetőséghez jutott. Az első barnaszén aknákat 1903-ban nyitotta meg a belga érdekeltségű Budapestvidéki Kőszénbánya Részvénytársaság. A munkalehetőség biztosításával a bánya igen nagymértékben hozzájárult a népesség számának növekedéséhez, s a lakosság összetételét jelentősen megváltoztatta. Vörösvár addig zárt település volt, de a bányába Magyarország, sőt a Monarchia minden részéből érkeztek munkások.

A II. Világháborút követő 1946-os német kitelepítést Pilisvörösváron az utolsó pillanatban szerencsére leállították, bár az előké-születek már itt is megtörténtek. Alapvetően ennek köszönhető, hogy ma Pilisvörösváron él hazánk második legnagyobb német nemzetiségű közössége.

Az 1990-es rendszerváltozás Pilisvörösvár életében is jelentős változásokat hozott. A helyi önkormányzat fenntartásába kerültek az óvodák, az általános iskolák, a gimnázium, a zeneiskola, a szakorvosi rendelő. Létrejötték új szociális intézmények, újraéledtek a civil szervezetek és a település infrastruktúrája is ugrásszerűen fejlődött.



Pilisvörösvár bemutatása

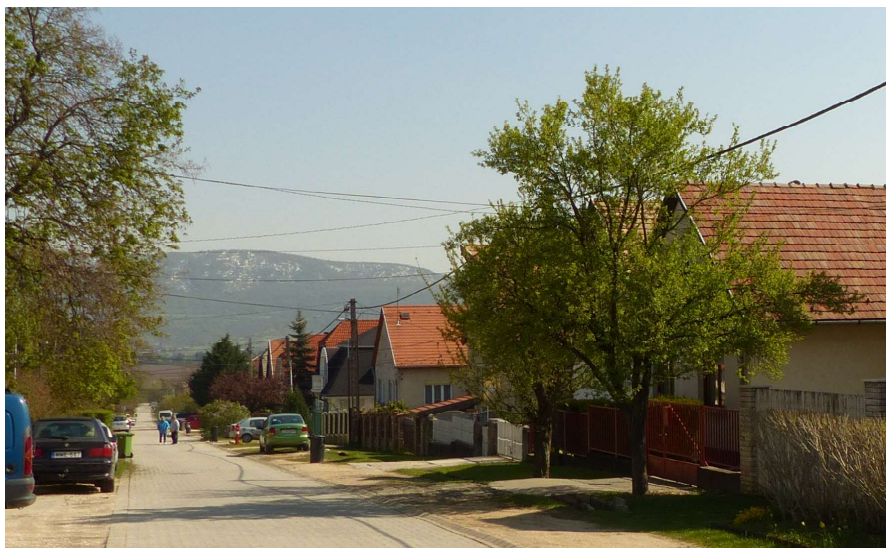
Ma Pilisvörösvár több mint 14.000 lakosával a Pilisi-medence legnagyobb lélekszámú települése, 1997 óta város, 2005-től a Pilisvörösvári kistérség központja, 2012-től járási székhely.

Pilisvörösvár történeti központja a sváb betelepüléssel jött létre a XVIII század végétől az Iskola utca, Templom tér és a mai 10-es út közötti területen. Idővel a Petőfi utca, a Dózsa György utca és a Szent István utca felé növekedett. Városrész méretű növekedése a Bányatelep, a Karátsonyi-liget majd a Papi földek beépülésével történt a XX. század első felében. Később a beépült területekhez zártan illeszkedő új lakóterületek alakultak ki a Szentiváni hegyen, Kálvária-dombon, majd a napjainkban beépülő Északi lakóközvet, Szent Imre utca környéke és a Káposztás földek területén, megtartva a város kompaktságát.

Városunk mai arculatát a földszintes épületek határozzák meg. A Fő utca egyes szakaszain zárt sorú, kapualjas épületek sorakoznak, kisvárosi hangulatot idézve. Máshol a házakat kertek veszik körül. A házak többsége cseréppel fedett magastetőt visel, 40 fok körüli tetőhajlással. A homlokzatok legtöbbször vakolt felületűek, de a terméskő és a natúr téglák is gyakran előfordul.

A város utcáiból mindenfelé gyönyörű látvány tárul a környező hegyekre. A város szélé sok helyen közvetlen kapcsolatban áll a természeti környezettel.





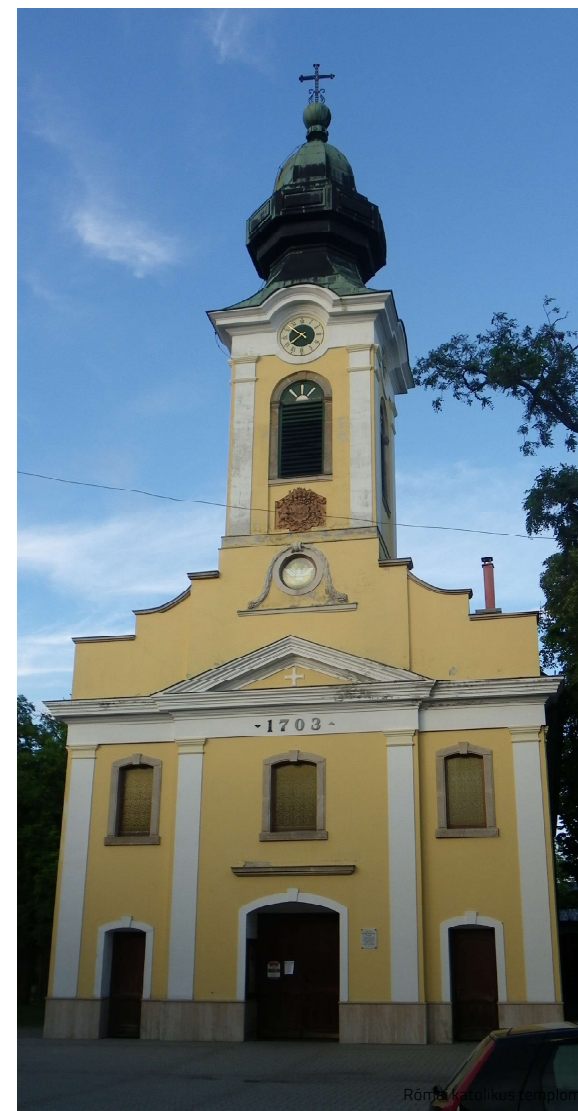
4. ÖRÖKSÉGÜNK

Minden településen az adottságoktól függ, hogy milyen eszközöket kell vagy lehet alkalmazni az épített örökség védelme és a településkép alakítása során. Vannak olyan helyek – Pilisvörösvár is ilyen –, ahol nincsenek nagy, rangos műemlékek, nincsen sajátos, első pillantásra jól felismerhető arculat, és kevés a településképet pozitív értelemben meghatározó elem. De mindenképpen van valamilyen helyi építési hagyomány, és vannak jól sikerült új beépítések. Pilisvörösváron van néhány műemlék, és van egy érdekesen kanyarodó Fő utca. A település sajátos karakterét még őrző elemek megbújnak, szétszórta rejtőznek a kevésbé karakteres településszövetben. Mindezek miatt Pilisvörösváron a kis érték is fontos! A kevés meglévőt meg kell őrizni, használatban kell tartani, jellegét el kell lesni, és a kornak megfelelően tovább kell fejleszteni.

Pilisvörösváron négy műemléki védelem alatt álló emlék található: a Mária-Hilf (Segítő Szűz Mária) kápolna, az Erdei kápolna (Waldkapelle), a török kút és a zsidó temető. A kápolnák jelentősége abban mutatkozik meg, hogy egyes egyházi ünnepek hozzájuk kapcsolódnak, így a kápolnák használatban vannak, valódi vallási élmények helyszínei. Szűk környezetük rendezett kialakítása felhívja a figyelmet az épületre, és remélhetőleg tőlük távolabb is egyre inkább megvalósul az igényes környezetalakítás.

Helyi védelem alatt állnak a város arculatát jelentősen meghatározó, önkormányzati tulajdonú intézményépületek (városháza, könyvtár, a két általános iskola, az óvodák, a bölcsőde, tájház, egészségház, Sváb Sarok, fizioterápiás rendelő stb.) valamint az egyház tulajdonában lévő római katolikus nagytemplom, a plébánia és a kápolnák. Védettek a város területén található képoszlopok, az útmenti keresztek, a közterületen lévő régi közkutak, valamint a Kálvária is.

A római katolikus nagytemplom a XVII. század közepén épült. Számtalan alkalommal átépítettek, a legnagyobb felújításon 1932-ben esett át. Az eredetileg barokk stílusú templom klasszicista homlokzatával, oszloprendet idéző vakolatdíszzeivel, párkányzataival, timpanonjával, párnatagos tornyával városunk legkiemelkedőbb építészeti öröksége.



Római Katolikus templom

A helyi védelem alá vont épületek többsége önkormányzati tulajdonban van. Az önkormányzat jó példával igyekszik elől járni azzal, hogy az építési hagyományoknak megfelelően felújítja az épületeket (pl. városi könyvtár, Sváb Sarok, bölcsőde, fizioterápiás rendelő).



Városi könyvtár



Fő utca 122. saroképülete, Sváb sarok



Fő utca 122. saroképülete, Sváb sarok



Fizioterápiás rendelő



Tipegő Bölcsőde

Örökségünk

Pilisvörösvár építészeti örökségének fontos összetevői a karakterhordozó épületek. Kétféle karakterhordozó épületet különböztetünk meg: a népi jellegű lakóházat és a kereskedőházat. Népi jellegű lakóházak elsősorban találhatók a városban, a kereskedőházak többsége pedig a Fő utca mentén áll. Sok közülük már átesett valamilyen átalakításon (pl: ablakcsere, vakolattagozatok lesimítása), de ezek a változtatások általában egyszerű módon visszaállíthatók. A visszaállításhoz azonban ismerni kell az efféle házak tipikus tulajdonságait! Jelenleg alig találunk olyan épületet, amin minden karkateres elem még együtt van, de több helyről összerakható, hogy milyen is volt régen egy ház Pilisvörösváron.

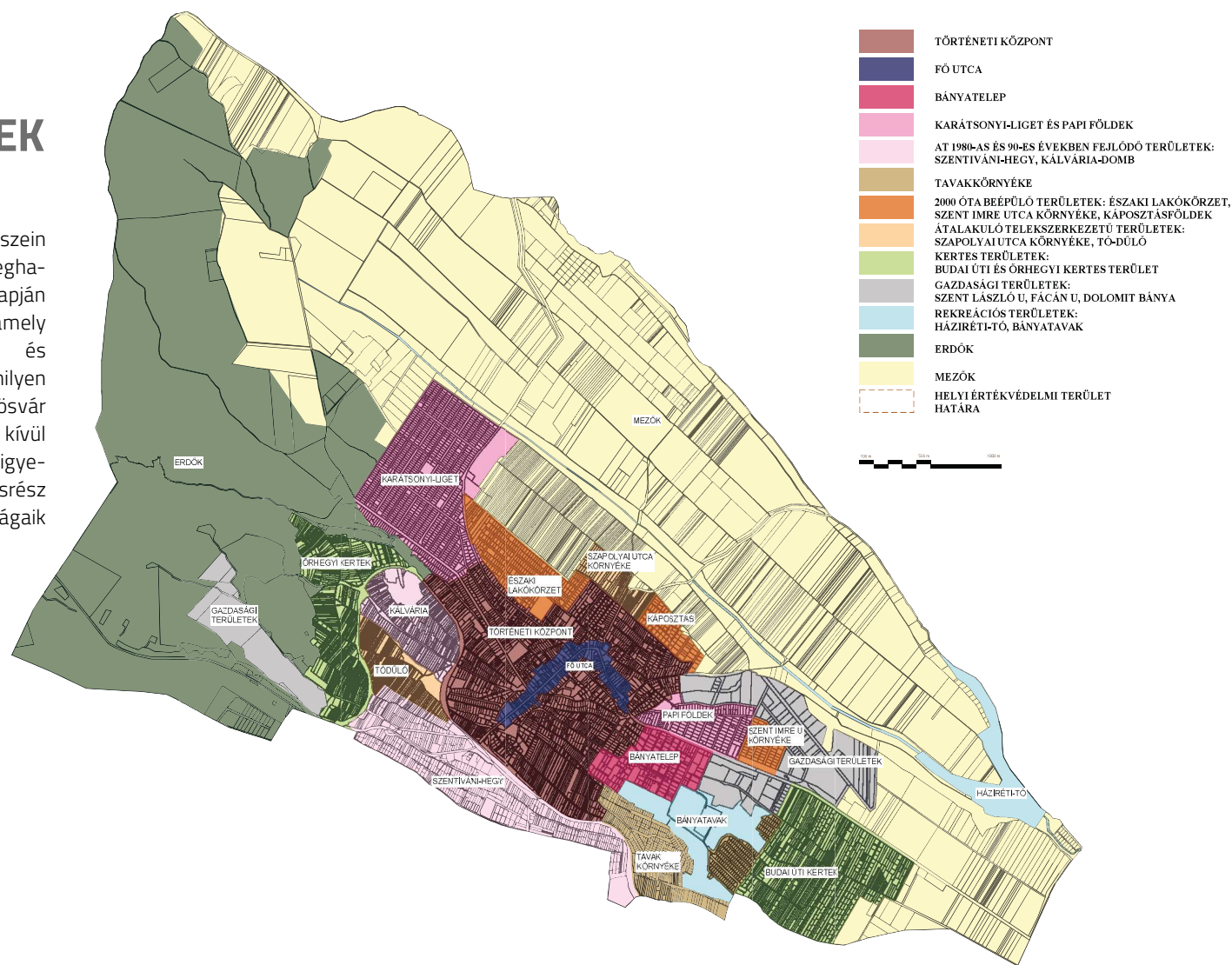
A népi jellegű lakóházak és a kereskedőházak részletes karaktervizsgálatát, bemutatását két külön kötet tartalmazza.

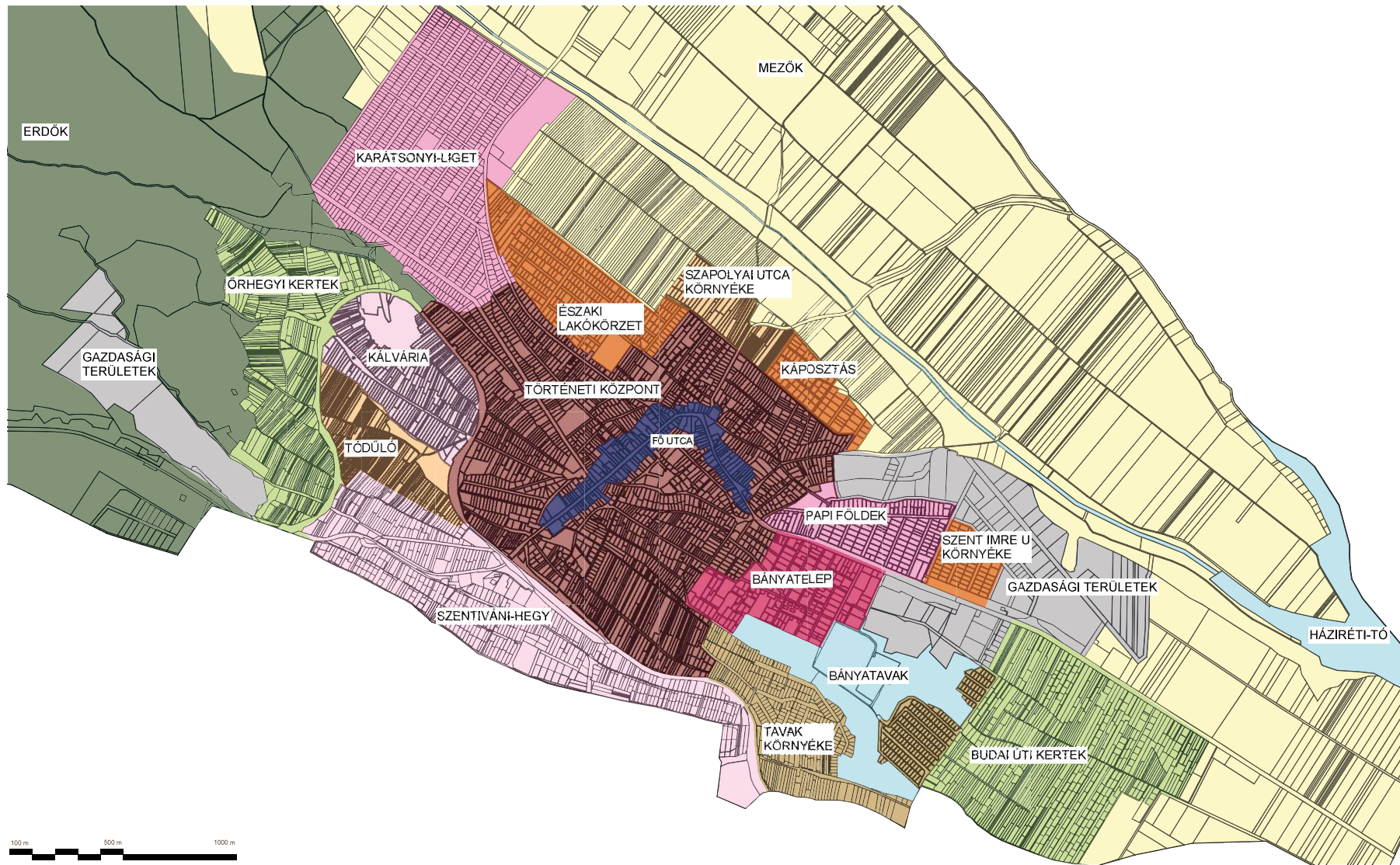




5. ELTÉRŐ KARAKTERŰ TELEPÜLÉSRÉSZEK

Pilisvörösvár egyes településrészein más-más építési szempontok a meghatározók. Az eltérő szempontok alapján településrészek különíthetők el, amely történetiségükből, funkciójukból és terepviszonyukból fakadóan valamilyen arculati egységet mutatnak. Pilisvörösvár területén - a belterületi részekon kívül jellegzetes külterületi részeket is figyelembe véve - 13 karakteres településrész különböztethető meg eltérő sajátosságaik szerint:





TÖRTÉNETI KÖZPONT

Pilisvörösvár mai központját, belső utcáinak hálózatát az 1690-es évektől betelepülő svábok és bajorok alakították ki. A legrégebb utcák a mai Iskola utca (Sváb utca), a Puskin utca, a Dózsa György utca, valamint a Petőfi Sándor utca és a Szent István utca. Építési szokásaik tekintetében a sváb letelepülők igazodtak az itt szokásos, alföldi típusú lakóház-építéshez. Egyszerűbb és kicsit módosabb változatban is megtalálható még néhány régi parasztház. Az Attila utca - Pozsonyi utca környékén az építési szokásokat tovább vivő, polgáriasabb hangulatú 20. század közepén épült házak jelzik, hogy hogyan fejlődött harmonikus módon ez a háztípus. A Fő utcán a zárt sorú, üzlethelyiséggel épült kapualjas házak váltak jellemzővé. Kialakult a településnek az az épített szövete, ami, ha nem is rendkívüli karaktert, de mindenképpen azonosíthatóan saját arcot adott Pilisvörösvárnak.

A szocializmus 40 éve sok magyarországi települést fosztott meg sajátos hangulatától azzal, hogy ideológiájában és építési gyakorlatában is hűtlenné vált az építészeti hagyományokhoz. Pilisvörösváron is meglátszanak ennek az időszaknak a sajnálatos nyomai. A régi épületekből kikövetkeztethető egységes, sajátos településképet sok helyen megtörték, jellegtelen vagy idegen épületekkel váltották fel.

Az utóbbi évtizedekben a régi hosszúházak sorban eltűntek, helyükre olyan nagy, széles házakat húztak, amilyeneket a németországi rokonoknál vagy rosszabb esetben valami magazinban láttak. Ha így megy tovább, a városközpont végleg elveszítheti karakterét. A még szétszórtan fellelhető építészeti értékek megőrzésének előmozdítására történeti központon belül a közelmúltban lehatárolásra került a védett településkarakter területe.



FŐ UTCA

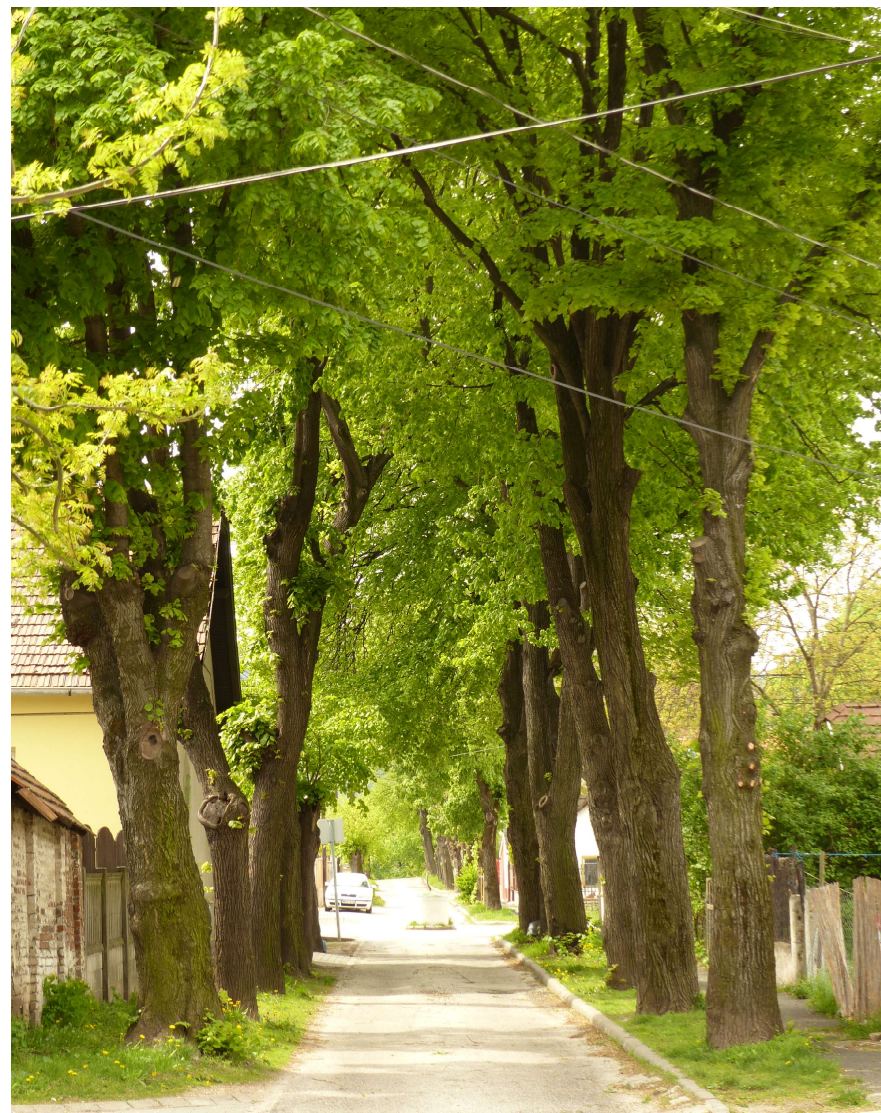
A Fő utca Pilisvörösvár legsajátosabb településszerkezeti és városképi jelensége. A sváb betelepülők által az 1700-as években kialakított településmag templomos központjától (Templom tér) elszakadva, talán a valamikori postaállomáshoz, a mai városházához kanyarodott ki, és a település legforgalmasabb utcájává nőtte ki magát. Zártsorú, félig zártsorú beépítése kisvárosias hangulatot áraszt, és a legmeghatározóbban fejezi ki az átutazók, látogatók számára a pilisvörösvári városképet. Fő utca hagyományos karakterét a nem egészen összefüggő épületsorok, ill. helyenként csak egy-egy épület képviseli és őrzi. E karakter folytonosságának fenntartása rendkívül fontos, hatása megfelelő felújítások, átalakítások és új építések útján megerősíthető. A Fő utca teljes terjedelmével a védett településkarakter területen belül helyezkedik el.



BÁNYATELEP

A 19. század végéig organikusán növekedő történelmi településmag mellett jelentős fejlődést jelentett a 20. század elején a kőszénbányászathoz kapcsolódóan kiépült Bányatelep. A teleszerűen beépített utcák valamikor az igényes tisztai lakóházaktól és az egységes kis bányászházaktól kapták arcukat. Mára ezen házak többsége teljesen vagy részben átépült, eltűnt, de az utcahálózat, a fasorok, egyes helyeken a kerítések és néhány tisztai ház eredeti részletei mai napig a városrész meghatározóan szép elemei.

A szocializmus évtizedeiben a Budai út mindkét oldalán épült és ma is meglévő kettő- illetve háromemeletes, 8-12 lakásos tömbházak településképi szempontból idegen zárványként vannak jelen településünkön. Egy részükön utólagosan magastető épült, ami segíti a jobb megjelenést.



KARÁTSONYI-LIGET ÉS PAPIFÖLDEK

A Karátsonyi-liget tervei már az 1930-as években elkészültek önálló településrészként, de a parcellázásra csak az 1950-es években került sor, és az 1960-as években indult meg a beépülése.

A Papiföldek telekszerkezete szintén szabályos. E területeket szabályos utcahálózat, kertvárosias beépítés, egyszerű épülettömegek, szép kertek jellemzik. Az utcára néző oromfal és utcára merőleges tetőgerinc az egyik, a sätortetős kockaház a másik általános tömegforma. Az előkert mögött álló utcai homlokzatok hagyományosan az épület arcát mutatják.

Az újabb beépítések között is van, amelyik sikeresen oldja meg a garázs elhelyezését és a ház arcának a konfliktusát, az utca felé vendégváró, az utca járókelőit is köszöntő főhomlokzattal fordulva.



Eltérő karakterű településrészek

AZ 1980-90-ES ÉVEKBEN FEJLŐDŐ TERÜLETEK; A SZENTIVÁNI-HEGY ÉS A KÁLVARIA-DOMB KÖRNYEKE

A település történeti központja körül többfelé is új lakóterületek fejlődése indult meg a 20. század végén. A Szentiváni-hegyen és a Kálvária utca külső szakaszán a régi hosszútelkes szerkezet lassan alakul át mind a mai napig. A két lakóterület épületállománya zömében hasonló jellegű, és itt-ott ma is épül. Az épületek szinte kivétel nélkül magastetősek.



TAVAK KÖRNYÉKE

A tavak környékét eredetileg üdülőterületnek alakították ki, szabályos utcahálózáttal és telekszerkezettel. Üdülőépületei között lapostetősek is találhatóak, amelyek azonban napjainkban gyakran magastetővel bővülnek. Az egyszerű nyeregtetők között megjelennek összetettebb tetőformák is. A kezdeti egytraktusos lakóházak és volt üdülők átalakítása útján, továbbá új, nagyobb lakóházak közbeépülésével az összkép kertvárosi hangulatot nyert. A nagyobb méretű házak gyakran terjedősen széles arányúak, de mégis a helyhez jól illő megoldások, és a hagyományos vertikális tagoltságot mutatják, utcára néző oromfallal, álló téglalap ablakokkal.

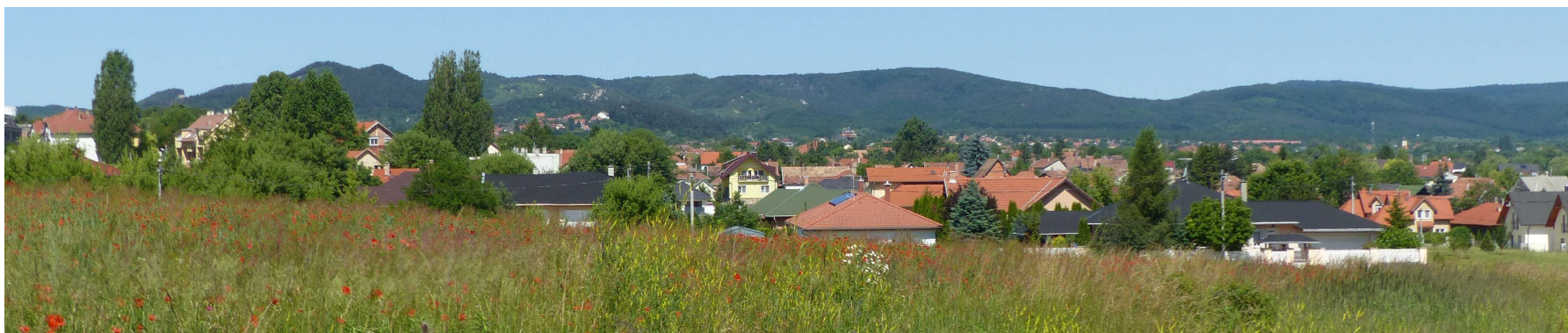


Eltérő karakterű településrészek

2000 ÓTA BEÉPÜLŐ TERÜLETEK: ÉSZAKI LAKÓKÖRZET, SZENT IMRE UTCA KÖRNYÉKE, KAPOSZTÁSFÖLDEK (KRAUTLAND)

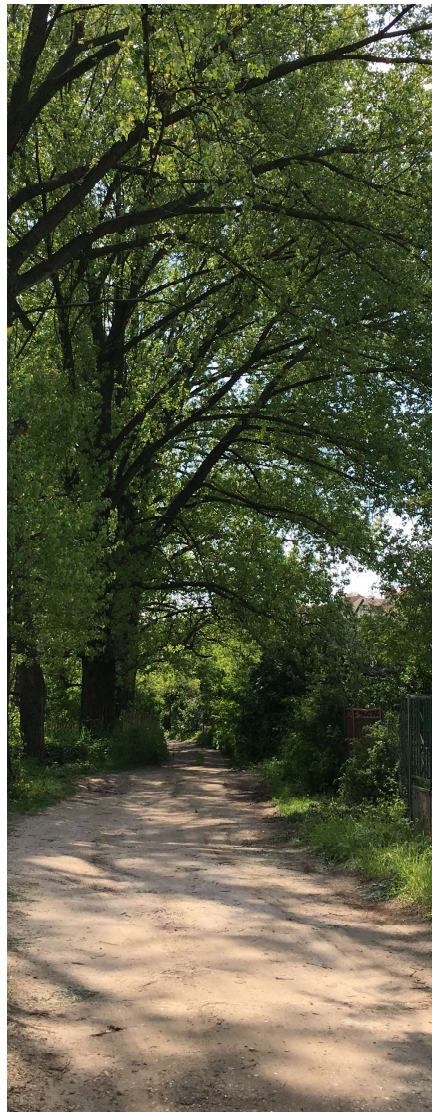
A településközpont széléhez a 2000-es évek elején újabb lakóterület-fejlesztések kapcsolódtak az Északi lakóközvet területén, a Kaposztásföldek területén és a Szent Imre utca környékén. Tervezett utcahálózat, szabályos teleszerkezet jellemzi őket. Ezek napjainkban folyamatosan beépülő területek, igen változatos hangulatú épületek sokféleségével. Alapvető közös jellemzőjük azonban, hogy túlnyomóan magastetős épületek. Csak az Északi lakóközvetben fordul elő néhány lapostetős tömeg, (ahol azt a helyi építési előírások lehetővé is teszik). A magastetős tömegek között sok az úgynevezett „mediterrán jellegű” épület, ami a település eredeti arculatától idegen. Vannak azonban ideillő épületek is, amelyeket jó példaként mutathatunk be. Ezek megjelenését, mint az arculat pozitív, követendő és gyarapítandó példáit emeljük ki.

Az újonnan beépülő területeken igényes, újszerű kerítések is találhatóak, melyek általában elterjedve a városrész meghatározó elemeivé válhatnak. A kertek és a közterületek ezeken a városrészekeken még jellemzően kialakulatlanok, ezért itt az ajánlások jelentősége nagy.



**ÁTALAKULÓ
TELEKSZERKEZETŰ
TERÜLETEK:
SZAPOLYAI UTCA
KÖRNYÉKE, TÓ-DŰLŐ**

Az átalakuló telekszerkezetű területek, azaz a Szapolyai utca környékének és a Tó-dűlőnek a beépítése ma még meglehetősen lassú ütemű, hiszen a tömbbelsőit feltáró utak még hiányoznak, és a telkek méreteiknél fogva nem alkalmasak a beépítésre. Az 5. fejezetben található építési útmutató ajánlásai a településrész kialakuló arculatának egységességére irányulnak.



Eltérő karakterű településrészek

KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK: BUDAI ÚTI ÉS, ŐR-HEGYI KERTES TERÜLET

A kertés területeken beépítetlen telkek mellett vegyesen található picikerti házikók, üdülőépületek és lakóházak egyaránt. A terület kijelölt funkciójához a kerti házikók tartoznak, de a kertműveléssel együtt járó kis üdülőházak sem idegenek a lombos domboldalakon, a növényzet között keskeny telteken megjelenő kicsiny épülettömegek szempontjából. A nagyobb méretű lakóházak a látvány védelme, a besűrűsödő beépítés elkerülése érdekében is tágasabb környezetet, szélesebb, nagyobb telket igényelnek.

A kertés területeken a fából épült kis házak, kertilakok, megművelt gyümölcsös és zöldséges kertek hangulata vonzó.



KERESKEDELMI ÉS IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK: SZENT LÁSZLÓ UTCA, FÁCÁN UTCA, DOLOMIT BÁNYA

A Fácán utca környékének gazdasági épületei vegyesek mind az épületek minőségében, mind környezetük kialakításának igényességében. Felújítások, új építések tudnák segíteni a terület településképi megjelenését.

A Szent László utca környékén a szabályos telekszerkezetnek köszönhetően szabályos rendben állnak a hasonló tömegű gazdasági épületek. Ezek mellett a Liegl & Dachser épülete uralja a látványt.

A Szent Imre utca két oldalán konfliktust okoz a lakóterület és a gazdasági terület találkozása.

A dolomitbányászat által okozott tájseb és a bányához kapcsolódó épületek, építmények látványa ipari jellegű. A magas építmények elhelyezése a tájképi szempontoknak megfelelően korlátozott területre terjed ki.



Eltérő karakterű településrészek

REKREÁCIÓS TERÜLETEK: HÁZIRETI-TÓ, BÁNYATAVAK (SLÖTYI)

Pilisvörösvár gazdag a rekreációs célokra alkalmas tavakban.

A Háziréti-patak és a Határreíti-patak felduzzasztásával létrehozott Y alakú tó, a Háziréti víztározó a horgászok paradicsoma. A part mentén kis tereprendezéssel, a növényzet kitisztításával kialakított horgászállások természetközeli, hangulatos helyek.

A bányatavak környezete a városközpont-hoz közel eső, a lakóterületbe benyúló terület, amely a város lakói számára közvetlen természeti élményt nyújt, és lehetőséget kínál sportolásra, pihenésre. Környezeti rendezésük tervezett módon, lépésenként, egyre több igényt kielégítően alakítható.

Látványukban jelenleg a természettől idegen anyagokat pl. műanyag-, vas- és betonszerkezeteket használó, a legjobb partrészeket elfoglaló horgászbódék, stégek okoznak kárt. A partok rendezése, megtisztítása és parkosítása, sétányok kialakítása és a pihenést szolgáló erdei bútorok elhelyezése, a sportolást szolgáló futópálya létesítése révén egy sokrétűen hasznosítható, a terület értékét növelő hatalmas városi közpark, egy „Városliget” hozható létre, a városközpont közvetlen környezetében.





Eltérő karakterű településrészek

TÁJKÉP, ERDŐK, MEZŐK

Pilisvörösvár tájképét meghatározza a medencei fekvés: a viszonylag sík, lankás központi területek és a város körül kifelé haladva az egyre emelkedő terepfelszín. Ennek a helyzetnek köszönhető, hogy a város utcáinak a végén, az utcaképekben szinte mindig megjelenik háttérként a hegyek vonulata.

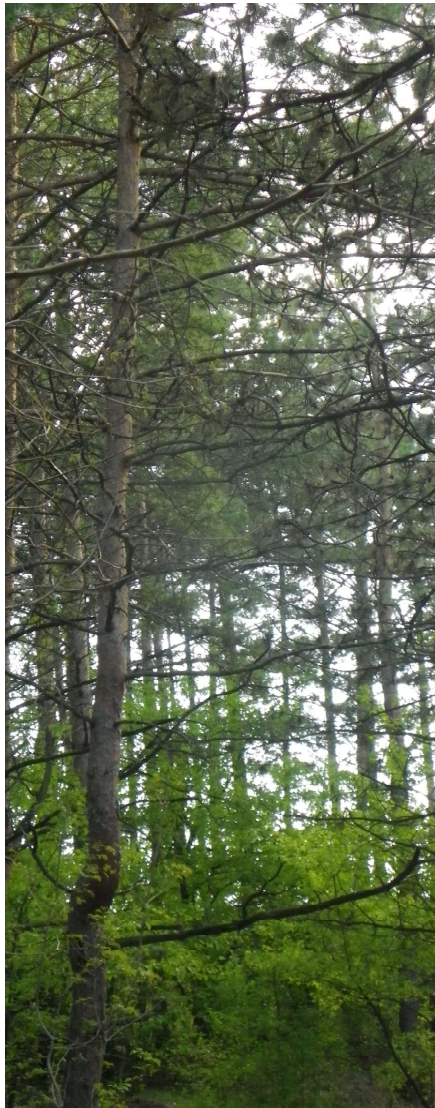
A hegyvidéki részeket erdőségek borítják, illetve a felszínt mesterségesen formálják az egykori, valamint a ma is működő kőbánya területek. A régen bezárt bányák területe már erdővel többé-kevésbé benőtt, azonban a nemrégiben felhagyott, ill. a működő dolomit bányák kopár foltokként jelennek meg a tájban.

A hegylábakon, sík területeken művelt mezőgazdasági területek, erdőfoltok, erdősávok, tisztások, gyepterületek váltakoznak egymással, s alkotnak mozaikos tájszerkezetet. A mezőgazdasági területeken főként szántóföldi növénytermesztés zajlik, állattartás elsősorban a lovardákhoz kapcsolódóan történik.

A patak völgyekben természetközeli területek nyújtóznak, a patakokat, tavakat nádasok, vízparti erdők szegélyezik.

A tájképben megkülönböztethetően jelennek meg a Kálvária-domb és a Kopárok mesterségesen telepített, sötétzöld fenyvesei (fekete- ill. erdei fenyők).





6. ÉPÍTÉSZETI ÚTMUTATÓ

TELEPÜLÉSRÉSZEKRE VONATKOZÓ
AJÁNLÁSOK



TÖRTÉNETI KÖZPONT

Pilisvörösvár történeti központja a sváb betelepülők által az Iskola utca és Templom tér környékén kialakított kezdeti településmag körül a 20. század első feléig kiépült falu területe. A szervesen nőtt utcahálózatra többé-kevésbé szabályos telekszerkezet fűződik.

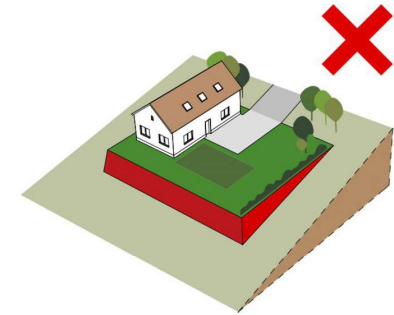
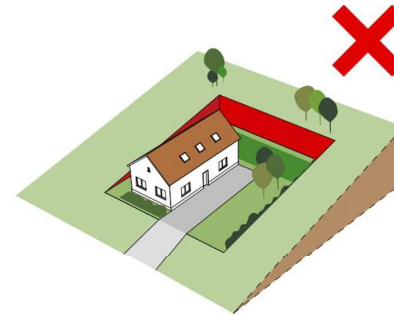
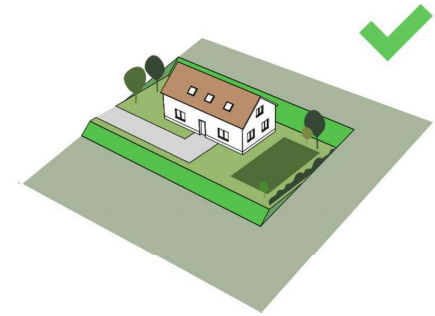
A történeti központ területén a város intézményeinek nagyobb telkei és épülettömegei a jellegében egységes lakóterületbe ágyazódnak. Az alábbi ajánlások elsősorban a történeti központban épülő ill. felújítandó lakóházakra vonatkoznak. A sajátos rendeltetésű épületek esetében egyedi építészeti megoldásokkal kell a szövetbe illeszkedés követelményét teljesíteni, de figyelembe lehet venni a lakóépületekre vonatkozó ajánlásokat is.

TEREPALAKÍTÁS

A történeti központ területén sík területek és lankás lejtők találhatók. A legtöbb telken belül nem adódik jelentős szintkülönbség. Az épület **terepre illesztése** kézenfekvő, lankás területeken is megoldható tereprendezés nélkül. Amennyiben a telek adottságai miatt mégis szükséges a terepfelszín megváltoztatása, ajánlott megoldás a lakóépület **részleges bevágása** a lejtős terepbe, és a kitermelt földmennyiség részével csatlakozó leterítése az eredeti terepfelszínre. (A szomszédos

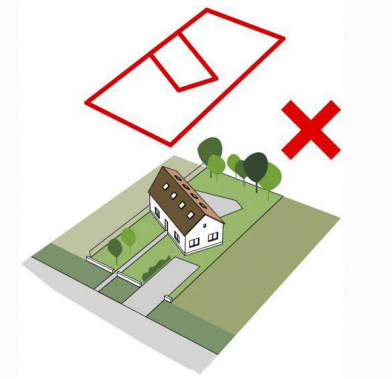
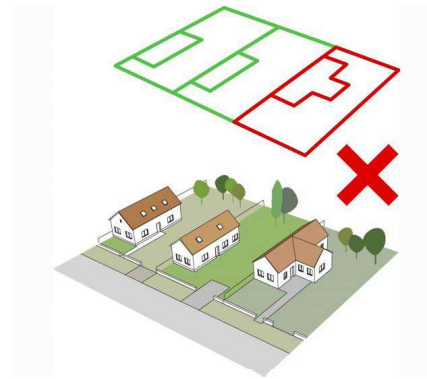
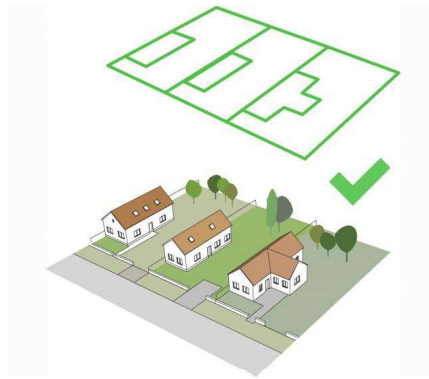
telkek környezetében és a telekhatárokon ekkor sem lehet a kialakult terepadottságokat megváltoztatni!)

A történeti központban nem elfogadható az olyan nagymértékű tereprendezés, melynek következtében az épület teljes egészében terepfeltöltésre kerülne, s ezáltal feltűnően kiemelkedne a szomszédos lakóházak közül. Nem elfogadható az épület földbe vájása, ill. zavaróan magas részsűk és támfalak kialakítása sem az épület környezetében.



TELEPÍTÉS ÉS TÖMEG

A telkek többsége viszonylag keskeny, így általános az **oldalhatáron álló** beépítés, hiszen így marad meg a legnagyobb összefüggő udvar, illetve kert a ház mellett. Ez arra is lehetőséget nyújt, hogy autóval hátra lehessen jutni a ház mellett. Új ház építése esetén mindenképpen az oldalhatáron vagy attól legfeljebb 1 méterre álljon az oldalsó telekhatárral párhuzamos hosszú épülettömeg.



A történelmi központban az épületek túlnyomó többsége **nyeregtetővel fedett** hosszúház vagy tömzsibb téglalap alaprajzú ház. Kerülendő a közel négyzetes vagy az oldalsó telekhatárral nem párhuzamosan elhelyezett alaprajz.

A házak legtöbbször előkert nélkül vagy csak kis előkerttel csatlakoznak az utcához, néhol adódik csak egy-egy utcaszakasz, ahol kicsit mélyebb előkert alakult ki. Új épület építésekor a szomszédos telkeken vagy az utcaszakaszon jellemző kialakult előkertmérethez kell igazodni. Utcai szempontról nem kedvező, ha egy ház a sorból kiugrik vagy hátrébb ugrik, és ilyen esetben a kertek használata szempontjából is zavaró helyzet alakulhat ki.

Az épület **utcai homlokzata** ne legyen túl széles, **8 méternél ne legyen szélesebb**. Amennyiben egy-egy szélesebb telek le-

hetővé teszi, és nagyobb épületszélességet szeretnénk, akkor az épület utcai homlokzatától hátrébb húzott keresztirányú épületrésszel T-alakra egészíthetjük ki az alaprajzot. Ez meglévő épület bővítése esetén is jó megoldás.

A keresztirányú épületrész azonban ne legyen nagyobb, mint a fő tömeg.

Az oldalhatáron álló falon oromfalat ne emeljünk. Alapterületet nem nyerünk vele, ablakot elhelyezni nem lehet rá, és a ház formája is fölöslegesen válik széttagolttá.

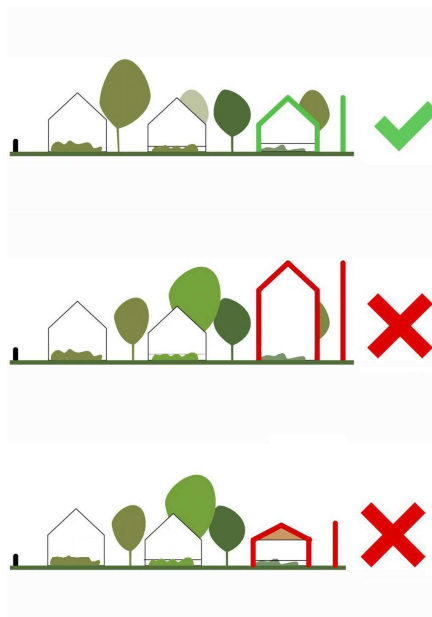
A történelmi központ értékvédelmi területén a garázs ne kerüljön az utcáfrontra, garázskapu ne nyíljon az utcai homlokzaton, csak az oldalkert felől.



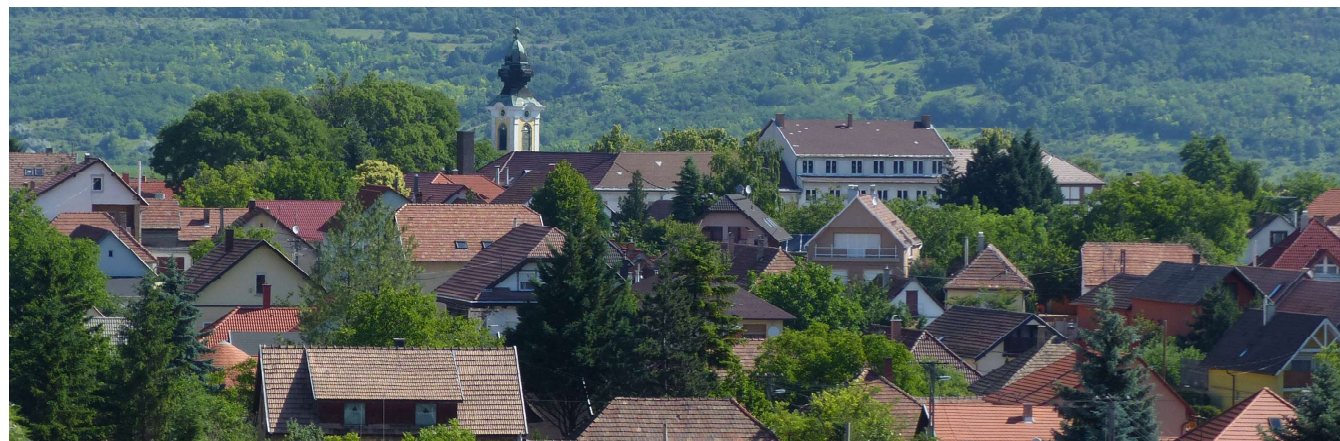
MAGASSÁG

A történeti központban a legtöbb lakóház földszintes, és tetőtérbeépítéssel egészül ki. Vannak közöttük hagyományos, alacsony, kis szélességű hosszúházak, és pincével kiemelt, szélesebb, magasabb házak is.

Az utcavonalon álló házak soráról jól lehet olvasni az **átlagos magasságukat**, az eresz- és gerincmagasság jellemző mértékét. Új ház építésekor gondolni kell arra, hogy a sorba **beilleszkedjen a ház magassága**. A kiugróan magas vagy lényegesen alacsonyabb épülettömeg zavaró hatású. Meglévő épület bővítése sem fogadható el úgy, hogy a földszint fölé magas térfallal vagy egy egész szinttel megemelve kerül rá új tető, és ez az utcai homlokzat megemelkedését eredményezi.



Amennyiben a tetőtér beépítése miatt térfallal megemelt tetőt szeretne az építető, úgy a kicsit magasabb (~50-90 cm-rel magasabb) épületrészt az utcai homlokzattól mért 10 méter távolságon túl lehet elhelyezni.



TETŐ

A történeti központ területén a legrégebb lakóházak hagyományos tetőformája az **oromfal fölé nyúló egyszerű nyeregtető**. Későbbi épületeken csonkakonty vagy teljes kontyolás is megjelenik, és a nyeregtető gyakran L - vagy T alakban kisebb nyeregtető-idommal egészül ki. Ez a jelleg továbbra is megőrzendő, és a régebbi hagyományra való tekintettel a kontyolás nélküli nyeregtetőt javasolt előnyben részesíteni.

A túlságosan tagolt tetőformálás kerülendő, mert nem illeszkedik a történeti központ világába.

Kerülendők azok a fő tömeghez ragasztott épületrészek is, amelyeket nem a befoglaló épülettömeg teteje, hanem attól külön szerkezetű tető fed.

A tető hajlásszöge a hagyományos 35-45°, a védett településkarakter területeken belül 37-45°. Sem a kevesebb, sem a több nem kívánatos! Az utcai homlokzathoz nem csatlakozó épületrészekben, a fő épülettömegnek alárendelt, elsősorban a hátsókerthez kapcsolódó épületszárnyakon (pl. terasz) elfogadható lehet a 37°-nál alacsonyabb hajlású tető is. Manzárdtetők vagy az ahhoz hasonló tört lejtésszögű tetők nem elfogadhatók ebben a környezetben. Tornycok építése sem az egyszerű tetőidom követelménye miatt, sem a tetőhajlásra vonatkozó követelmények miatt nem elfogadható.



HOMLOKZATKÉPZÉS

A történeti központban az utcai homlokzat javasolt kialakítása a **kis szélességű oromfalas homlokzat**. Az oromfal itt soha nem emelkedik a tető fölé, hanem a tető nyúlik ki fölötte, és védi a falat. Az orom csonkakanttyolása elfogadható. Ha az épületen több oromfal is van, azokat egy ségesen kell kialakítani.

Az utcai oromfalas homlokzat egy síkból áll, nincsenek ki vagy beugró épületrészek (erkély, loggia, függőlegesen elvágott hátraugrás, földem magasságában változó sík stb.) Az utcai oromfalas homlokzat tagolását a lábazat, az ablakok és az ormot keretező vakolatkeret adják. A hagyományos lakóházak utcai oromfalas homlokzatán gyakran megjelenik még a tornác végénél az íves záródású bejárati nyílás.

A meglévő régi épületek felújításakor e homlokzati elemek felújítása, szükség esetén visszaállítása fontos. Új épület építése esetén a hagyományos homlokzati elemek a homlokzat belső arányaira való utalásként kezelendők. Például **az ablakok itt 90-100 cm széles, ill. 150-190 cm magas álló téglalap formájúak** lehetnek, melyeket **vakolatkeret** hangsúlyozhat. Az ablakok ne tapadjanak össze, közöttük falszakasz vagy pillér álljon. A tornác végénél megszokott bejárat helyén ablak is elképzelhető.



Az oromfalon a hagyományos kisméretű padlásszellőző nyílások helyett tetőtér-beépítés esetén ablak elképzelhető, de annak is álló téglalap formájúnak kell lennie, és sarkai nem közelíthetik meg túlságosan a tető síkját.

Az utcai homlokzaton fekvő téglalap alakú ablaknyílás nem elfogadható.

A régi lakóházak kertre néző oldalhomlokzatán gyakran tornác fut végig. Ez a kelles átmeneti tér az új épületek esetében is javasolt. Jó kapcsolatot adhat egy hátrébb kiszélesedő épületrész felé.

Az utcai homlokzat nem lehet hátsó bejárat jellegű, nem állhat egyetlen hatalmas garázskapuból. Az utcai homlokzat ablak-szemei és a bejárati ajtó védett kialakítása adják meg a ház barátságos megjelenését. A történeti központ területén az utcai homlokzaton garázskapu elhelyezése nem javasolt. Szélesebb telek esetén ajánlott a garázst hátra telepíteni, vagy az épület mellett, az utcára néző főhomlokzattól kissé hátrább húzva elhelyezni. Ha garázs csak az épület utca felőli oldalán helyezhető el, akkor a garázskapu nézzen oldalra.

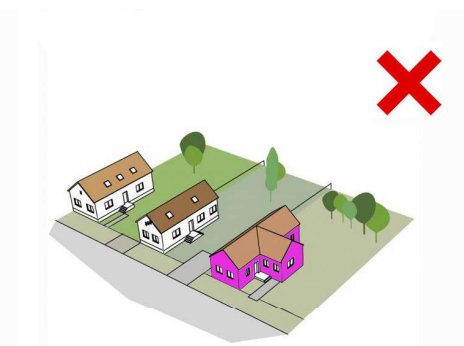
ANYAGOK, SZÍNEK

A történeti központ hagyományos és újabb épületei is egyaránt vakoltak. A vakolt homlokzati felületeken előforduló csekély tagolás szintén vakolatból van kialakítva, de néha előfordul téglaparkány és téglablakkeret is.

Felújítás vagy új ház építése esetén a vakolt felületeknek kell a meghatározónak lenniük a házon. **A vakolt homlokzatok színei legyenek telítetlenek és világosak.**

A legrégebbi hagyománya a sárga és a fehér színnek van. Javasolt a fehér vakolat vagy a meleg földszínekbe hajló (sárgás, barnás, vöröses, szürkés) „tört fehér” szín. Az utcai homlokzatvakolat felületét finom síkbeli kiemelésekkel lehet díszíteni. Síkbeli kiemeléseknél alkalmazhatunk enyhe színbeli eltéréseket. Síkban tartott vakolt felületen az eltérő színekkel történő osztás nem elfogadható. A vakolat felülete sima legyen, kis szemcsenagyságú anyagból készüljön. Az erős, durva vakolattextúrák itt nem elfogadhatók.

Egyéb, a homlokzaton megjelenő anyagok elsősorban a homlokzat vagy tömeg tagolásaként jelenjenek meg. A lábázat legtöbbször természetéből készül, de jó megoldás a téglalábázat is. A vakolt és szürkére festett lábázat elfogadható. A téglá bármely természetes színe megfelelő, de a fehér mészhomok téglá nem elfogadható. A faszerkezetek szintén szép részletei le-



hetnek a homlokzatnak. A tetőszerkezet látszó részei, ereszalja, szélideszka stb. általában festettek, zöld vagy barna színnel. A festett faszerkezetek rikító színezése nem elfogadható.

Az épülettömeg tagolásával összhangban az „alárendelt”, azaz a fő épülettömeget kiegészítő kisebb épületrészek eltérő homlokzati burkolatot kaphatnak (pl. fa vagy kő burkolat). A történeti központban a beton, üveg (nyílászárókon kívül) és fém használata az utcai homlokzaton kerülendő, a hátra nyúló épületrészekben is csak kiegészítő szerkezetként, kis mennyiségben alkalmazzuk!



A tetők **mázatlan kerámia-cseréppel** fedettek, és ezt a jelleget meg is kell őrizni. Meglévő épület felújítása és új épület építése esetén is égetett kerámia cserépfedés a kívánatos. A cserép színe a kerámia természetes színe lehet, élénk színű színezett cserepek nem alkalmazhatók. A cserép textúrája is fontos a tetőszövet szempontjából. A **hornyolt cserép, egyenes vagy hód farkú végződéssel** megfelelő, de a barát-apáca fedés és ehhez hasonló, erősen domborodó elemekből készülő fedés nem elfogadható.

Fémlemezfedések természetes (szürkés) színekben, kizárólag kiegészítő szerkezetként (pl. oromfal és tetőfelépítmények fedése) jelenhetnek meg. Kiegészítő épülettömeg kishajlású tetején a korcolt fémlemezfedés (nem táblás, elemes formájában) is elfogadható.

A táblás fémlemezfedések vagy a fő épülettömeg bármilyen fémlemezfedése a történeti központban nem elfogadható. Szintén kerülendő a bitumenes lemez, szálcement és palafedések minden formája.

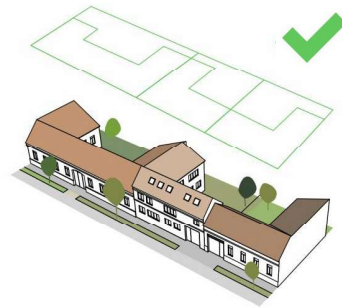


FŐ UTCA

A Fő utcán évszázadok óta áthaladó forgalomra támaszkodik a kereskedelmi élet, ami a Fő utca mentén kifejlődött, és ma is él. A Fő utca legbelső szakaszán - a mai könyvtár környezetében - a kereskedelem igényeinek megfelelő, üzlethelyiségeket is tartalmazó épületek, zárt sorú, kapualjas kereskedőházak épültek, míg a szélsőbb szakaszokon ennél lazább, utcára néző oromfalas és ereszvonalas beépítések vegyessége alakult ki, egységes arcualta azonban végigkísérhető. Tömegével csak a Városháza és a Szakorvosi Rendelő emelkedik ki.

TEREPALAKÍTÁS

A Fő utca legmagasabb pontja az Iskola utcával való találkozásánál (a Művészetek Házánál) van, onnan kétfelé lejt. A Fő utcát kísérő házak a terepre illeszkednek, kis lépcsőzéssel követik a lejtéseket. A telken belül lényeges szintkülönbségekkel nem kell számolni. A terepre való mesterséges beavatkozás kerülendő, csak az épület **terepre illesztéséhez** szükséges minimális mértékben elfogadható.



TELEPÍTÉS ÉS TÖMEG

A Fő utca mentén **zárt sorú** beépítési módot határoz meg az övezeti előírás, ami az utca térfalának alakulása szempontjából meghatározó jelentőségű.

Új épület az utcavonalon álljon, akkor is, ha valamelyik közvetlen szomszédja előkeresen áll.

Azoknak a meglévő házaknak az esetében, amelyek az illeszkedésnek ezt az alapvető szempontját figyelmen kívül hagyva épültek, javasolt az utcavonalig történő bővítése, például földszintes, utcára ereszvonalal illeszkedő kis üzletsorral.

Új épület **zárt sorúan épüljön**, mindkét oldalsó telekhatárra illeszkedő tömeggel, kétoldalt a szomszédhoz csatlakozva vagy csatlakozásra alkalmas oromfalas tűzfalat kialakítva.

Elfogadható a **hézagos zárt sorú** beépítés is, amikor csak az egyik oldalon illeszkedik az épület az oldalsó telekhatárra, és ott a

szomszédhoz csatlakozik, vagy csatlakozásra alkalmas oromfalas tűzfallal készül, a másik oldalon a két épület közötti hézagban kerítéssel, kapuval zárja a telket. Ilyenkor az épület mellett a kapu, kerítés kialakítása kiemelt figyelmet kíván! Itt a téglából épített, vagy vakolt, legfeljebb 1,5 méter magas tömör kerítés megengedhető.

Az utcai épülettömeg hátrafelé nyúló épületszárnyal egészülhet ki.



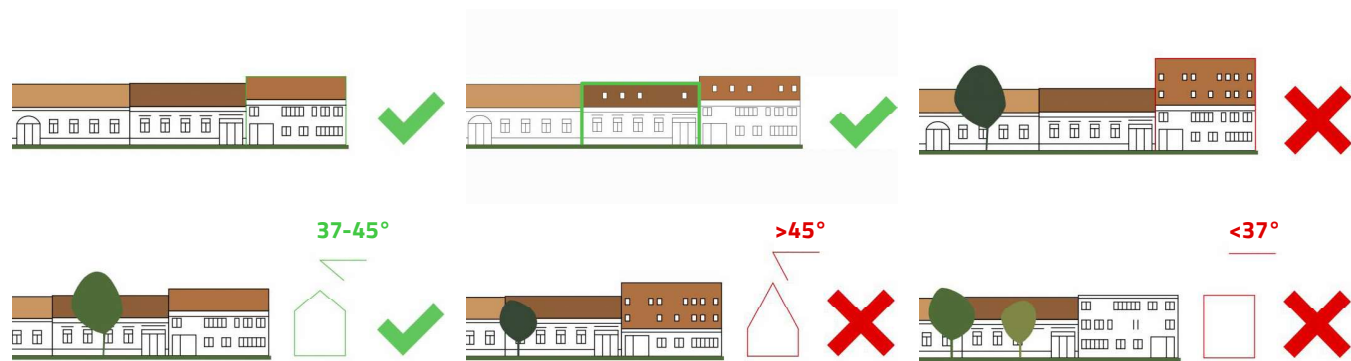
MAGASSÁG

A Fő utca mentén álló épületek hagyományos homlokzatmagassága **3,5-4,5 méter körül alakul**, de néhány tekintélyesebb régi épület eléri az 5 méteres homlokzatmagasságot is. Újabb beépítések közül az egyemeletes tömegek utcai homlokzatmagassága 6-7 méter körüli.

A 3,5 és a 7 méter közötti ereszmagasságok ritmusosan váltakoznak az utcaképből, és a közvetlenül szomszédos épületek esetében az eltérés általában nem több **1 méternél**. Ez harmonikus utcaképet eredményez. Új épület építése vagy meglévőnek felfelé való bővítése esetén a szomszédos épületek ereszvonalához 1 méter magasságkülönbségen belül illeszkedni kell úgy, hogy 3,5 méternél alacsonyabb és 7 méternél magasabb ne legyen az utcai homlokzat. A túl alacsony vagy túl magas ház megbontja az utcakép összhangját.

TETŐ

A Fő utca zárt sorú beépítése megkívánja, hogy **az utcára ereszvonallal néző magastető**s épületek sorakozzanak. Lapostetős épülettömeg itt nem elfogadható. A magastető az oldalsó szomszédok felé oromfalas csatlakozást lehetővé tevő nyeregtető legyen, amelyhez a hátrányú épületszárny tetőszerkezete L alakban csatlakozik.



A tető hajlásszöge a hagyományos 37-45°. Sem a kevesebb, sem a több nem kívánatos!

Manzárdtető vagy az ahhoz hasonló tört lejtésszögű tetők nem elfogadhatók ebben a környezetben. Tornyok építése sem az egyszerű tetőidom követelménye miatt, sem a tetőhajlásra vonatkozó követelmények miatt nem elfogadható. A Fő utcára néző tetőfelületen kiemelt tetőidomok tetőkiugrások, ún. „kutyaólas” tetőablakok alkalmazása nem javasolt, mert nem illeszkednek a hagyományos utcaképbe. A fő épülettömegnek alárendelt, elsősorban a hátsókerthez kapcsolódó épületszárnyakon (pl. terasz) elfogadható lehet a 37°-nál alacsonyabb hajlású tető is.



HOMLOKZATKÉPZÉS

A Fő utca régi hagyományos kereskedőházainak homlokzatképzése mintául szolgál, főbb karakterelemeiket az új építésű épületeken is figyelembe kell venni.

Az utcai homlokzat tagolását a lábazat és az eresz alatti párkány adja, az erőteljes horizontális elemek kerülendők. A **2:3 arányú, álló téglalap alakú, utcára néző ablakok** sorozatot alkotnak, az ablakok között falszakasz vagy legalább pillér áll. Négyzetes vagy fekvő téglalap arányú ablak nem elfogadható. Nagyobb üvegezett felület, kirakat igénye esetén az üvegfelület tagolása szükséges pillérrel vagy legalább valódi tokosztóval, álló téglalap mezőkre. Üvegre ragasztott tagoló csík nem elfogadható.

Egy-egy ablak helyén boltbejárat is nyíthat, de a telek belső részébe kapualjon vagy oldalsó kapun át lehet bejutni. Garázskapu a Fő utcára nem nyitható. A kapualj fölött hagyományosan attikás pártázat állt, amelyek többségét sajnos elbontották a régi épületekről. Fényképeken azonban láthatók ezek a megoldások, visszaépítésük, új épületeken kortárs megfogalmazásban történő alkalmazásuk javasolt.

Az utcai hosszanti homlokzatra jellemző az egyszerű **vakolatkeretes homlokzattagolás**: egy-két ablakot tartalmazó falmező keretezése és a sarkok hangsúlyozása céljából. Kapualj nélküli, oldalsó kapus kialakítás esetén az utcai épületszárny oromfalas végződését a hagyományos parasztházak főhomlokzatán is megjelenő vakolattagolat díszíti.



ANYAGOK ÉS SZÍNEK

A Fő utca hagyományos és újabb épületei is vakoltak. A vakolt homlokzati felületeken előforduló tagolás szintén vakolatból van kialakítva. Felújítás vagy új ház építése esetén a **vakolt** felületeknek kell a meghatározónak lenniük a házon. Új építésű házon a **kőburkolat** alkalmazása elfogadható. Teljes homlokzatot fedő vagy a homlokzatot nagyrészt meghatározó fa-burkolat az utcai homlokzaton kerülendő, nem illik a Fő utca világába.

A vakolt homlokzatok színei legyenek telítetlenek és világosak. A legrégebbi hagyománya a sárga és a fehér színnek van. Javasolt a fehér vakolat vagy a meleg földszínekbe hajló (sárgás, barnás, vöröses, szürkés) „tört fehér” szín. Az utcai homlokzat vakolat felületét finom síkbeli kiemelésekkel lehet díszíteni. Síkbeli kiemeléseknél alkalmazhatunk enyhe színbeli eltéréseket. Síkban tartott vakolt felületen azonban az eltérő színekkel történő osztás nem elfogadható. A vakolat felülete sima legyen, kis szemcsenagyságú anyagból készüljön. Az erős, durva vakolattextúrák itt nem elfogadhatók.

Egyéb, a homlokzaton megjelenő anyagok elsősorban a homlokzat vagy tömeg tagolásaként jelenjenek meg. A lábazat legtöbbször természetéből készül, de jó megoldás a téglalábazat is. A téglalábazat



természetes színe megfelelő, de a fehér mészhomok téglalábazat nem elfogadható. A vakolt és szürkére festett lábazat szintén gyakori, megfelelő megoldás.

A faszervezetek szintén szép részletei lehetnek a homlokzatnak, de csak gyalult, szélezett faanyagból. A népies jellegű ács-szerkezetek, szélezetlen deszkaszerkezetek megjelenése a Fő utca világában nem elfogadható.

A tetőszerkezet látszó részei (ereszalja, széldecska stb.) általában zöld vagy barna színnel festettek. A festett fa szerkezetek rikító színezése nem elfogadható.

Az épülettömeg tagolásával összhangban az „alárendelt”, a fő épülettömeget kiegészítő, a telek mélyére benyúló épületrészek eltérő homlokzati burkolatot kaphatnak (pl. fa vagy kő burkolat).



A tetők mázatlan kerámia-cseréppel fedettek, és ezt a jelleget meg is kell őrizni. Meglévő épület felújítása és új épület építése esetén is égetett kerámia cserépfedés a kívánatos. A cserép színe a kerámia természetes színe lehet, élénk színű mázas, színezett cserepek nem alkalmazhatók. A cserép textúrája is fontos a tetőszövet szempontjából. A **hornyolt cserép egyenes vagy hód farkú végződéssel** megfelelő, de a barát-apáca fedés és ehhez hasonló, erősen domborodó elemekből készülő fedés nem elfogadható.

A fémlemez-fedések természetes (szürkés) színekben, kizárólag kiegészítő szerkezetként (pl. oromfal és tetőfelépítmények fedése) jelenhetnek meg. A kiegészítő épülettömeg kishajlású tetején a korcolt fémlemezfedés (nem táblás, elemes formájában) is elfogadható. A táblás fémlemez-fedések vagy a fő épülettömeg bármilyen fémlemez-fedése a Fő utca mentén nem elfogadható. Szintén kerülendő a bitumenes lemez, szálcement és palafedések minden formája.

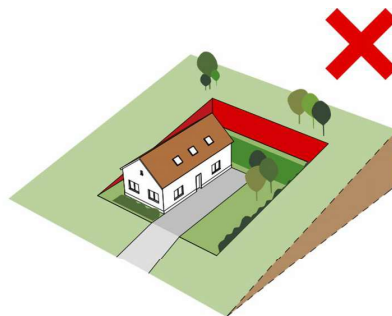
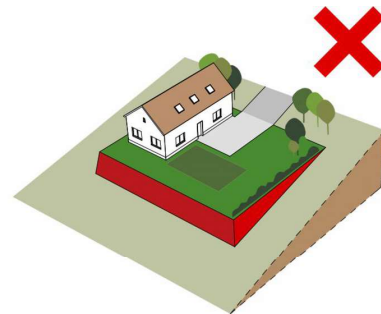
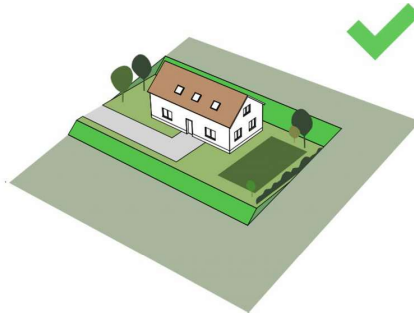


BÁNYATELEP

A Bányatelep közel sík terepen fekszik, és telepszerű kiépítésének megfelelően szabályos utca- és telekhálózata van. Beépítése általában szabadonálló, de az eredeti bányászházak és tiszta házak telkei körül idővel más beépítések, többlakásos tömbházak is megjelentek. A Budai út mentén az üzletek, a bányatelepi templom, két óvoda és a város piaca is ebben a városrészben működik. Az alábbi ajánlások a lakóházak jellegétől eltérő egyedi épületekre annyiban vonatkoznak, hogy az illeszkedés tervezésekor a javasolt arculati elemekhez való igazodást kell figyelembe venni, de egyébként egyedi építészeti eszközök alkalmazása szükséges.

TEREPALAKÍTÁS

A Bányatelep közel sík területén az épület elhelyezése általában nem kíván tereprendezést, csak a Nagy-tó felé lejtő területrészen fordul elő telken belül jelentősebb szintkülönbség. Itt a tóra lefutó domboldal tájképi megjelenése érdekében fontos, hogy az új épület **terepre illeszkedve épüljön**, vagy részleges bevágásba kerüljön. A Bányatelep területén nem elfogadható az olyan nagymértékű tereprendezés, melynek következtében az épület teljes egészében terepfeltöltésre kerülne, ezáltal feltűnően kiemelkedne a szomszédos lakóházak közül.



TELEPÍTÉS ÉS TÖMEG

A Bányatelepen az épületek többsége **szabadonálló módon** helyezkedik el, de előfordulnak épületen átmenő telekmegosztások is, amelyek bizonytalan helyzetet eredményeznek.

Épület bővítése esetén törekedni kell rá, új épület építése esetén pedig szigorúan figyelembe venni, hogy a ház a telek közepén álljon, minden irányból kerttel körülvéve. A kialakult környezetben ez adja meg a Bányatelep változatos méretű épülettömegei között szükséges távolságot, és oldja a méretkülönbségekből adódó elentmondásokat.

Az épület falai a telekhatárokkal egyező merőleges rendszerben legyenek. Ne álljon az épület a telekhatárokkal szöglet bezáró módon.

Az utcában kialakult előkert távolsághoz igazodni kell.

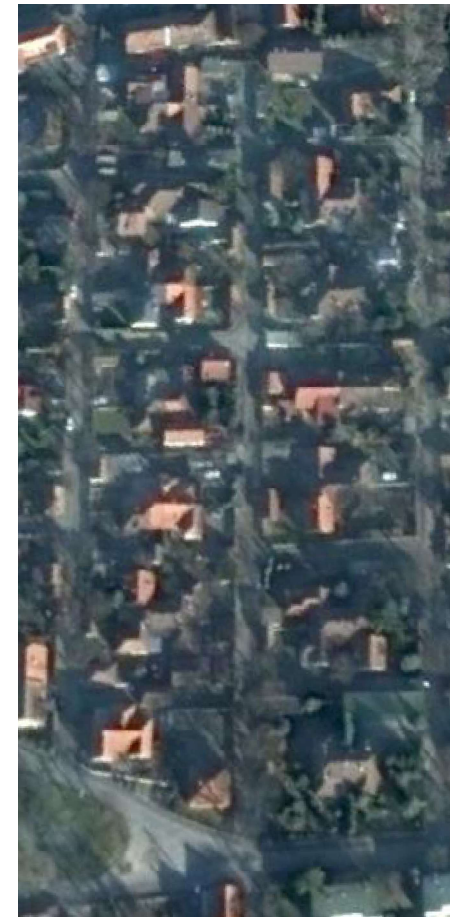
Az igazodás során a szomszédos telkeken álló főtömeg helyzetét kell alapul venni, az előkertben álló melléképület az új főépület elhelyezésére nem meghatározó.

Új épület tömegalakítása során a közeli környezetben lévő hagyományos épülettömeghez való igazodás javasolt:

- A bányászházak közé kisebb, L alaprajzú vagy a négyzeteshez közelítő alaprajzú épületek illeszkednek, kontyolt nyeregtevével.

- A volt nagyméretű tiszti házak környékén

a szintén szabadonálló módon elhelyezett nagyobb, tagolt tömegű, villaszerű épületek azok, amik arányosan illeszkednek.



MAGASSÁG

Új épület a környezetében lévő **hagyományos épületek átlagos magasságához igazodjon**. Ha a szomszédban éppen egy olyan ház áll, amelyik a környék eredeti beépítéseihez képest túl magas vagy túl alacsony, akkor ne a szomszédhoz igazodjon, hanem a jól bevált átlaghoz.

TETŐ

A Bányatelep területén az egyszerű nyeregtetőtől az összetettebb tetőformákig változatos megoldások találhatók. Vegyesen előfordulnak oromfalas nyeregtetők és kontyolt tetők is. Túláságosan tagolt tetők, erős kiemelt tetőidomok, tetőfelépítmények nem jellemzők, és nem is illenek a Bányatelep világába.

A Bányatelep épületeit legtöbbször **magastető** fedi, csak néhány többlakásos tömbház épült lapostetővel, de ezek is sorba magastetővel egészülnek ki az utóbbi időben. **A tető hajlása jellemzően 35 és 45 fok** közé esik, és ezt a jelleget meg is kell őrizni. 35 foknál kisebb és 45 foknál nagyobb hajlású tető Bányatelepen nem elfogadható.

Az utcai homlokzathoz nem csatlakozó épületrészekben, a fő épülettömegnek alárendelt, az oldalkerthez vagy a hátsókerthez kapcsolódó épületszárnyakon (pl. terasz) elfogadható lehet a 35°-nál alacsonyabb hajlású tető.

A Bányatelep területén többfelé előfordul, hogy a garázs a lakóháztól függetlenül az utca vonalára épült melléképület. Ilyenkor az utcaképben jelenik meg a melléképület tömege és a garázskapu. Ilyen esetben a melléképület magastetős kialakítása javasolt, az utcára merőlege gerinccel. Amennyiben kettős garázs épül, a kettős kapu ne az utcára nyíljon, hanem a telekről, oldalról.



HOMLOKZATKÉPZÉS

A Bányatelep területén a homlokzatok tagolása nagyon változatos, de az általánosan megállapítható, hogy **az ablakok többsége az álló téglalap** alakú. Általában igaz, hogy magastetős épületeken az álló téglalap ablakformák adnak jobb homlokzati arányokat, ezért az álló téglalap alakú ablakok, és közöttük falszakasz vagy pillér beiktatása javasolt. Széles fekvő ablak elhelyezése az utcai homlokzaton nem elfogadható.

ANYAGOK ÉS SZÍNEK

A Bányatelepen a homlokzatokon a **világos tört-fehér és világos homok-sárga színű vakolt** felületek illeszkednek a kialakult színvilághoz. Nem elfogadható az élénk, feltűnő, kirívó színek használata. A magastetőn az **égetett agyag tetőcserep** használata javasolt. A tetőfelületek fedésénél a rikító színű héjazat elfogadhatatlan.

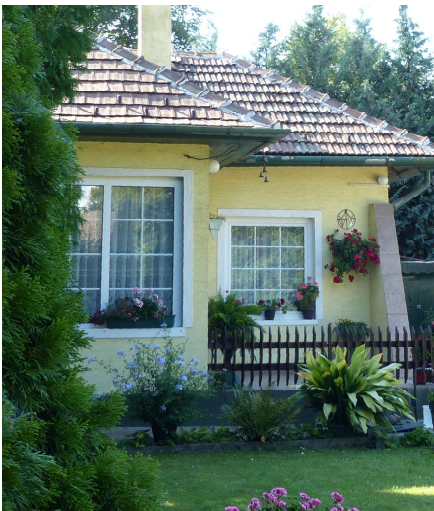
Az épületek vakolt homlokzatain a faburkolat csak körültekintéssel és választékos módon alkalmazható:

- egyes fa épületszerkezetek megmutatásának formájában (fedélszék látszó részei, széldeszák, korlátok, alátámasztások),
- vagy egy kisebb homlokzatfelület burkolása a tömeg tagolása érdekében (oromrész, kiugró épületrész),

- de semmiképpen nem ajánlott a teljes épület fahomlokzatú kialakítása.

A természetes kő használata az épületek lábuzatán vagy burkolatként a homlokzat tagolása mértékéig javasolt.





KARÁTSONYI-LIGET ÉS PAPIFÖLDEK

A Karátsonyi-liget és a Papiföldek sík, lankás területen fekszenek. Jellemzőjük a szabályos – derékszögű – utcahálózat. Az előkertek rendezettek, a meglévő épületek az utca vonalától egységesen 5,0 méterrel hátrébb húzódtak. A lakóházak előkertjében igényes zöldfelületeket tartanak fenn, és többségükben a lombos fák már szépen megnőttek, kellemes, nyugodt, madárcsicsergős, kertvárosias hangulatot teremtenek.

TEREPALAKÍTÁS

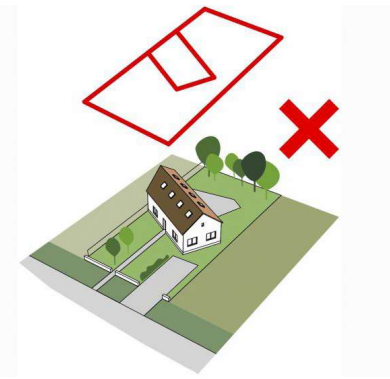
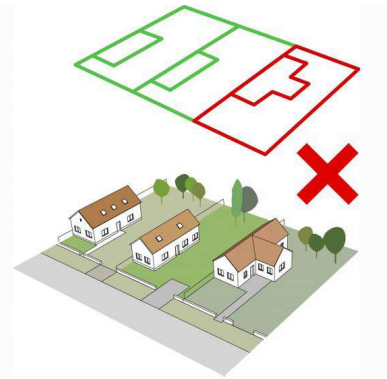
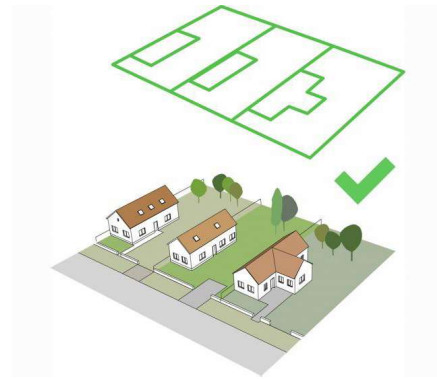
A csaknem sík terepadottságok miatt a Karátsonyi-ligeten és a Papiföldeken nem elfogadható a meglévő terepfelszín megváltoztatása.

TELEPÍTÉS ÉS TÖMEG

A beépítési mód **oldalhatáron álló**. Az épületek a Karátsonyi-ligeten az észak-keleti, míg a Papi földeken az észak-nyugati telekhatárhoz épültek, így a telkek déli oldalán összefüggő kertsáv alakul ki.

A Karátsonyi-ligeten a családi házaknak szép zöld előkertjük és az épület mögött védett hátsókertjük van.

A Karátsonyi-ligeten és a Papiföldeken nem elfogadható, ha egy ház az utcában megépült házak homlokvonalától előrébb



vagy hátrébb van telepítve. Az új háznak illeszkednie kell a már meglévő házak rendjébe. Az eltérő elhelyezkedés az utcaképet zavaróan megbontaná, és a szomszédos telkek hátsó védett kertrészeit is kedvezőtlenül befolyásolná.

Téglalap alaprajzú, az utcára oromfallal néző, **nyeregtetős főtömeg** kialakítása javasolt.

A Karátsonyi-ligeten és a Papiföldeken ajánlott az újonnan épülő családi házak oldalhatáron történő elhelyezése.



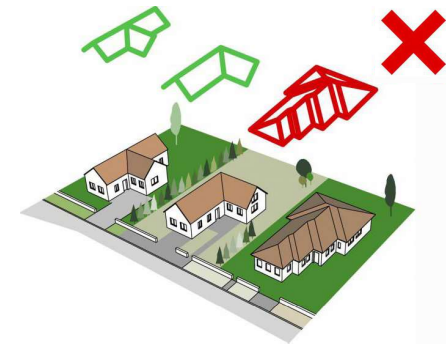
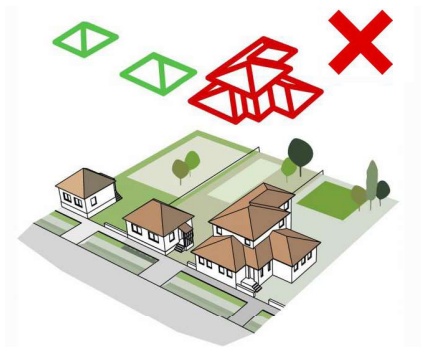
MAGASSÁG

A Karátsonyi-ligeten és a Papiföldeken a családi házak magassága közel azonos, földszint- és tetőtérbeépítés az általános, a régebben épült házak pedig földszintesek. Általában a földszint a terep szintjénél magasabban helyezkedik el, akár 1,0 méterrel is. A meglévő épületek közé épülő új házaknak **hasonló magassággal kell épülniük, mint ami a környezetükben jellemző.** A túl magas vagy túl alacsony házak nem illeszkednek a Karátsonyi-liget kertvárosias karakterébe.



TETŐ

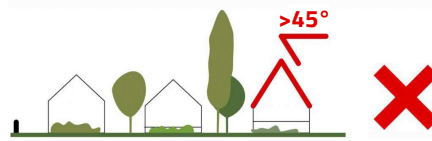
A Karátsonyi-ligeten és a Papiföldeken lévő lakóházak tetőformája egyszerű, többségében **az utca vonalára merőlegesen állított nyeregtető**, így az épületek szabályosan az utcára „néznek” a főhomlokzatukkal. A területen a régebben épült házak esetében előfordul az egyszerű sá-tortető is.



Az új lakóház tetőformájának illeszkednie kell a területen gyakori egyszerű nyeregtető formához. Kívánatos, hogy az épület az utcára merőleges gerincű, nyeregtetős, oromfalas tömegű legyen. Kívánatos, hogy az új épület „arca” az utcára „nézzen”. Nem ajánlott, az utca vonalával párhuzamosan futó tetőgerinc, és a bonyolult, összetett, tördelt tetőidom alkalmazása sem.



Az új háznak a környezetében meglévőkhöz hasonló tetőhajlásszöggel kell épülnie. Nem elfogadható a **35** foknál alacsonyabb, illetve **45** foknál magasabb hajlásszögű tető alkalmazása. Lapostetős épület szintén nem illeszkedne a Karátsonyi-liget és a Papiföldek kialakult karakteréhez. A fő épülettömegnek alárendelt, elsősorban a hátsókerthez kapcsolódó épületszárnyakon (pl. terasz) elfogadható lehet a 35°-nál alacsonyabb hajlású tető.



HOMLOKZATKÉPZÉS

A Karátsonyi-liget és a Papiföldek területén a homlokzatok tagolása nagyon változatos, de az általánosan megállapítható, hogy az utcai homlokzaton **egy vagy két, néha három ablak szokott elhelyezkedni**. A viszonylag széles utcai homlokzatok esetében az **álló téglalap alakú ablakformák** adnak jobb homlokzati arányokat. A fekvő téglalap formájú ablakok a homlokzat szélességét hátrányosan hangsúlyozzák, ezért az álló téglalap formájú ablakok alkalmazása és közöttük falszakasz vagy pillér beiktatása javasolt. Széles fekvő ablak elhelyezése az utcai homlokzaton nem elfogadható.

A lakóházhoz tartozó garázs elhelyezése napjaink gyakran jelentkező problémája. A házunk utcai homlokzata egyrészt az utca járókelőit és a vendégeinket köszöntő, másrészt a bennünket hazaváró arca az épületnek. Az utcai homlokzat ezért nem lehet hátsó bejárat jellegű, nem állhat egyetlen hatalmas garázskapuból. Az utcai homlokzat ablakszeméi és a bejárat ajtó védett kialakítása adják meg a ház barátságos megjelenését. Szélesebb telek esetén ajánlott a garázst hátra telepíteni, vagy az épület mellett, az utcára néző főhomlokzattól kissé hátrább húzva elhelyezni. Ha a garázs csak az épület utca felőli oldalán helyezhető el, akkor sem elfogadható, hogy egybefüggő kettős

garázskapu jelenjen meg az utcai homlokzaton. A garázskapu vagy nézzen oldalra, vagy az utca felé pillérrel megosztott két kapu kerüljön.



ANYAGOK ÉS SZÍNEK

Pilisvörösvár Karátsonyi-liget és Papiföldek településrészein az épületek homlokzatfelületének színvilága változatos, de mégis megfigyelhető egy visszafogott illeszkedés, hasonló anyag- és színhasználat.

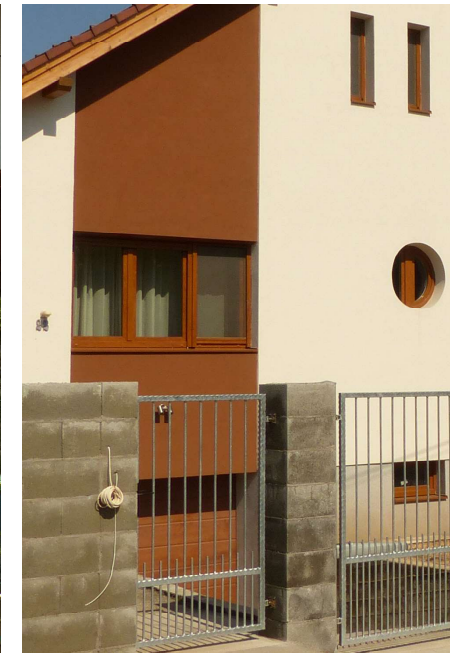
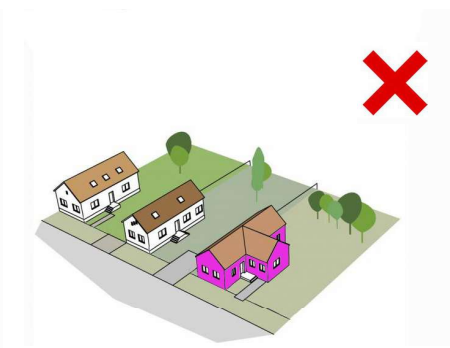
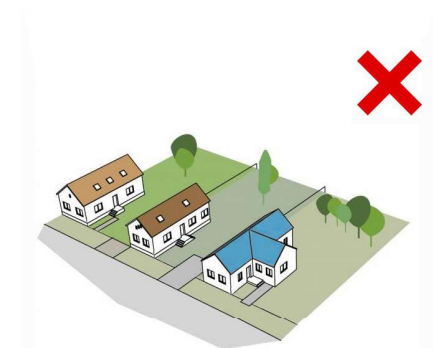
A homlokzatokon a **világos tört-fehér és világos homoksárga színű vakolt** felületek illeszkednek a kialakult színvilághoz. Nem elfogadható az élénk, feltűnő, kirívó színek használata.

A magastetőn az **égetett agyag tetőcserép** használata javasolt. A tetőfelületek fedésénél a rikító színű héjazat elfogadhatatlan.

Az épületek homlokzatain faburkolat csak körültekintéssel és választékos módon alkalmazható

- egyes fa épületszerkezetek megmutatásának formájában (pl. a fedélszék látszó részei, a szél-deszkák, a korlátok, az alátámasztások),
- vagy egy kisebb homlokzatfelület burkolása esetén a tömeg tagolása érdekében (oromrész, kiugró épületrész),
- de semmiképpen nem ajánlott a teljes épület fahomlokzattal történő kialakítása.

A természetes kő használata az épületek lábázatán vagy burkolatként a homlokzat tagolása mértékig javasolt.



AZ 1980-90-ES ÉVEKBEN FEJLŐDŐ TERÜLETEK: A SZENTIVÁNI-HEGY ÉS A KÁLVARIA-DOMB KÖRNYEKE

A Szentiváni-hegyen és a Kálvária-domb környékén a terepadottságok miatt az utcák a dombok, hegyek vonulatát követve hosszan kanyarognak. A meredek szakaszokon nincsenek keresztutcák sem. A telkek általában keskenyek, hosszúak, néhol szabálytalanok. A lejtős terepadottságok miatt az épületekre a szomszédos dombokról már messziről jó rálátás nyílik, ezáltal egy-egy szép épület sokkal nagyobb figyelmet kaphat a környéken.

TEREPALAKÍTÁS

A Szentiváni-hegyen és a Kálvária-domb környékén határozottan lejtős terepre kell számítani. Nem ritka a meredek, akár 10%-ot is elérő, vagy meghaladó meredek telek sem.

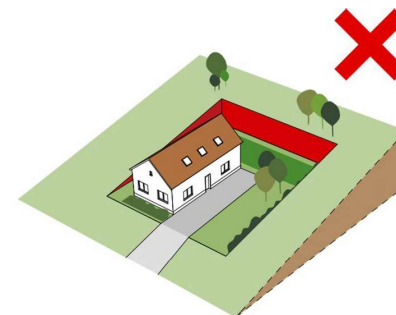
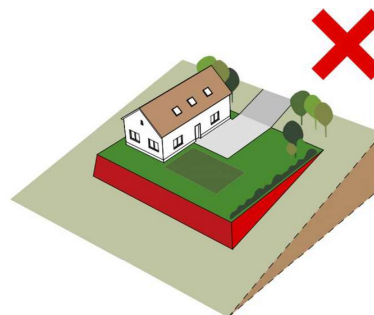
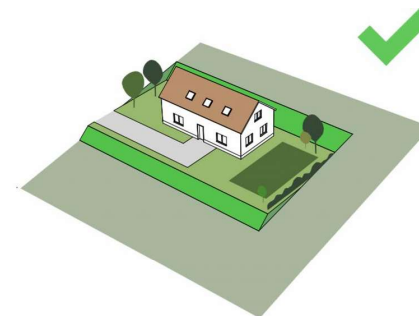
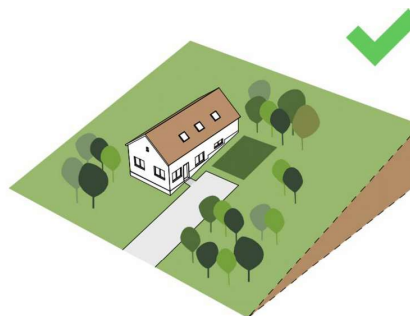
A Szentiváni-hegyen és a Kálvária-domb környékén a terepadottságok miatt az új ház megépítésénél szinte elkerülhetetlen a tereprendezés, azonban minden esetben törekedni kell az ésszerű, a szomszédokra nézve még méltányolható, a lehető legkevesebb földmennyiség megmozgatásával járó megoldásra. A tereprendezéshez minden esetben geodéziai felmérésre és gon-

dos, a felszíni csapadékvíz-elvezetésre is kiterjedő tervezésre van szükség.

A Szentiváni-hegyen és a Kálvária-domb környékén a legjobb megoldás a lejtős terep figyelembevételével eleve a **terepre illesztve** megtervezni az új épületet, és kihasználni, hogy az épület így több szinten is megnyitható a kert felé. A lejtős terep figyelembevételével, gondosan megtervezett épület harmonikusan illeszkedik a tájba.

Amennyiben a telek adottságai miatt mégis szükséges a terepfelszín megváltoztatása, ajánlott megoldás a lakóépület **részleges bevágása** a lejtős terepbe. Ebben az esetben a kitermelt földmennyiséggel az épület közvetlen környezetében ki lehet alakítani egy viszonylag sík, jól hasznosítható kertrészt. Fontos, hogy az új terepfelszín a tájba illeszkedjen. A szomszédos telkek környezetében és a telekhatárokon nem lehet a kialakult terepadottságokat megváltoztatni.

A Szentiváni-hegyen és a Kálvária-domb környékén nem elfogadható az olyan nagymértékű tereprendezés, melynek következtében az épület teljes egészében terepfeltöltésre kerülne, ezáltal feltűnően kiemelkedne a szomszédos lakóházak közül. Nem elfogadható az épület földbe vá-



jása, zavaróan magas rézsűk és támfalak kialakítása sem az épület környezetében. Figyelembe kell venni, hogy nagymértékű tereprendezések esetén a lezúduló csapadék még gondos tervezés esetén is mindig komoly problémát jelent, károkat okoz.

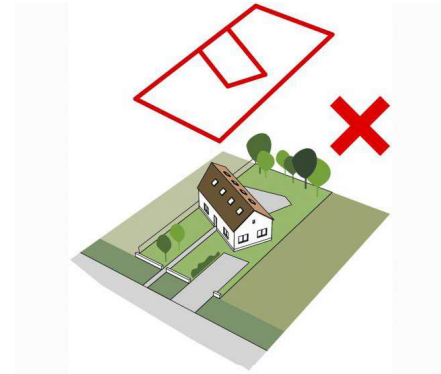
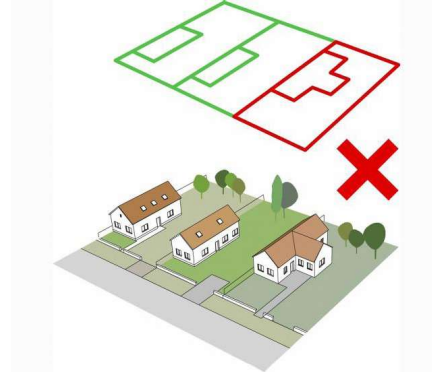
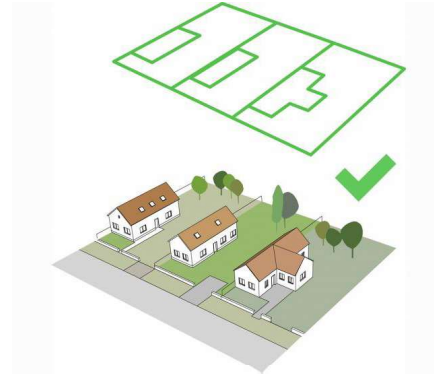
TELEPÍTÉS ÉS TÖMEG

A telkek viszonylag kis szélességéből adódóan a területen a beépítési mód **oldalhatáron álló**. Az épületek a Szentiváni-hegyen és a Kálvária-domb környékén is az északkeleti telekhatárhoz épülnek. Ennek megfelelően a keskeny telkek területének kihasználása a legkedvezőbb. Hiszen a telkek délies oldalán összefüggő jól hasznosítható zöldfelület alakul ki.

Az előkertek általában rendezettek, azonban a kanyargós utcákból és a terepadottságokból fakadóan a területen az előkertek mértéke változatos. A Szentiváni-hegyen és a Kálvária-domb környékén a családi házak telepítése akkor megfelelő, ha az új lakóépület illeszkedik az közeli utcaszakaszon kialakult előkertek vonalába, ne épüljön se előrébb, se hátrébb. Az épület tömegalakítása legyen egyszerű, nem túlságosan tagolt, a téglalap alaprajzot L vagy T alakban ajánlott bővíteni, ha telk szélessége megengedi.

MAGASSÁG

A Szentiváni-hegyen és Kálvária-domb környékén a családi házak magassága közel azonos magasságú, földszint és tetőtér-beépítéses, a lejtő felőli oldalon gyakran kétszintes. A terepviszonyok miatt az épületek többsége alápincézett. Új ház építése estén – természetesen



az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság betatása mellett – a terepviszonyokkal és a terepre illesztéssel összhangban úgy kell az épület magasságát meghatározni, hogy **az épület ne legyen kiugróan magas**. A domboldalra nyíló távolabbi rálátásokból jól megállapítható, hogy melyek azok a meglévő házak, amelyek magasságukkal és tömegükkel kirívóan nem illeszkednek a tájba. Azok a megoldások kerülendők! Általában tájba illeszkedők azok az épülettömegek, amelyek mögött egy közeli fa koronája kilátszik, és amelyet előlről egy lombos fa el tud takarni.



TETŐ

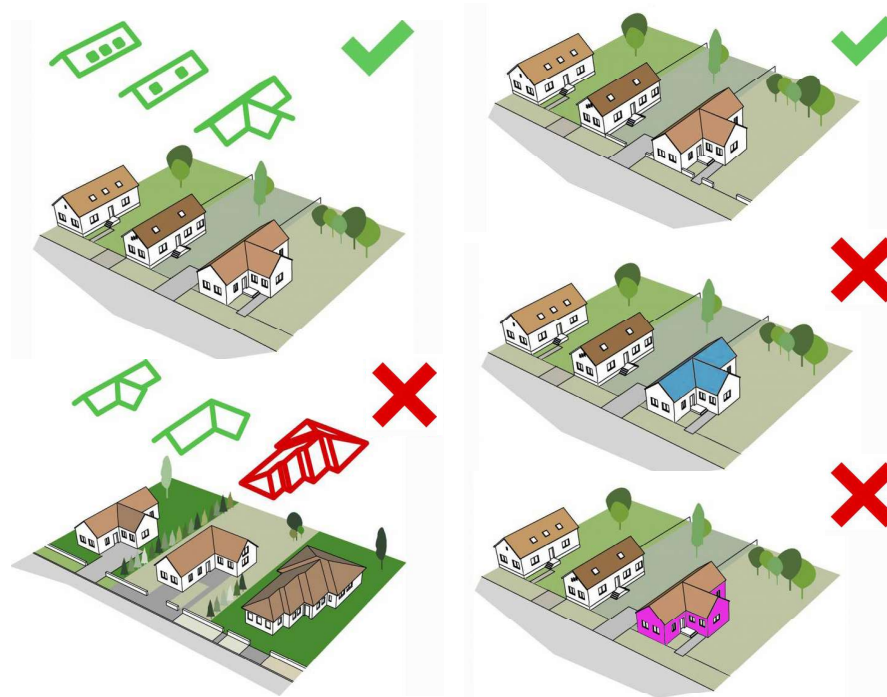
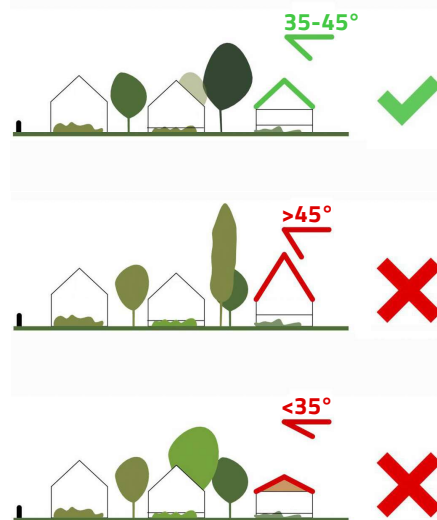
A Szentiváni-hegyen és a Kálvária-domb környékén a telekadottságokból fakadóan a legtöbb ház viszonylag keskeny téglalap alaprajzú. A házakat fedő nyeregtető az utcára merőleges gerincű, amely oromfallal vagy kontyolva néz az utcára. A négyzeteshez közelítő alaprajz, az utcával párhuzamos tetőgerinc nem ajánlott.

A Szentiváni-hegyen és a Kálvária-domb környékén a lakóépületeken kizárólag a **magastető**s tetőforma megengedett. Az utca és a lejtő felé oromfallal forduló épülettömeg ajánlott. Ez a megoldás a jó kilátás irányába megnyitható nagy homlokzatfelületet jelent. A domboldal távoli látványában pedig az oromfalak szép ritmust adnak. Nem ajánlott a túlságosan bonyolult, tördelt tetőfelületek tervezése, ill. sokféle tetőfelépítmény alkalmazása. Ezekon a településrészekon idegen a lakóépületek lapostető kialakítása.

Az épülő új ház **tetőhajlása 35-45 fok közötti** legyen. Nem elfogadható a túlságosan alacsony, 35 foknál alacsonyabb hajlásszögű, illetve a túlságosan meredek, 45 foknál magasabb hajlásszögű tető alkalmazása. A fő épülettömegnek alárendelt, elsősorban a hátsókerthez kapcsolódó épületszárnyakon (pl. terasz) elfogadható lehet a 35°-nál alacsonyabb hajlású tető.

ANYAGOK ÉS SZÍNEK

A Szentiváni-hegyen és a Kálvária-domb környékén az épületek homlokzata jellemzően vakolt felületű, melynek színezése „tört-fehér” vagy más, általában világos szín. Gyakoriak a nyerstégla és természetes kő anyagú homlokzatburkolatok. A tetőfedés anyaga jellemzően a természetes cserép, ritkábban előfordul a korcolt fémlemezfedés is. Ez a szín- és anyaghasználat a továbbiakban is követendő. Nem elfogadható az épületen az élénk, feltűnő, kirívó színek használata. A tetőfelületek fedésénél a rikító színű, „soha ki nem fakuló” fémlemezfedés elfogadhatatlan.



TAVAK KÖRNYÉKE

A Tavak környékén az utcahálózat és a telexszerkezet szabályos, a telkek viszonylag kicsik és a házak rendezetten sorakoznak előkertjeik mögött megbújva. A területre jellemző, hogy a pilisvörösvári ötbányató vízfelületét körülölelő óriási fásligetes terület közvetlen környezetében kialakult lakóterületeken a telektulajdonosok telkeiken dús háromszintű növényállományt tartanak fenn. Az eredetileg üdülőterület nagy része napjainkra kertvárosias lakóterületté alakult át.

TEREPALAKÍTÁS

A tavak környékén határozottan lejtős terepre kell számítani. A „halas utcák” környéke lankás, a telkek a tavak felé lejtnek. A „madaras utcák” környékén nem ritka az akár 10%-ot is elérő vagy meghaladó meredek telkek sem. A telkek itt is a tavak felé lejtnek.

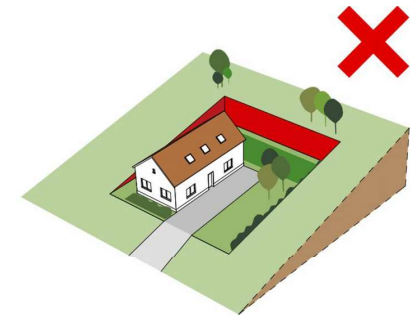
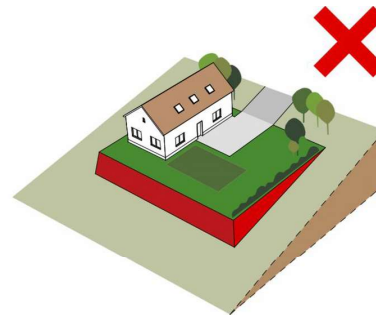
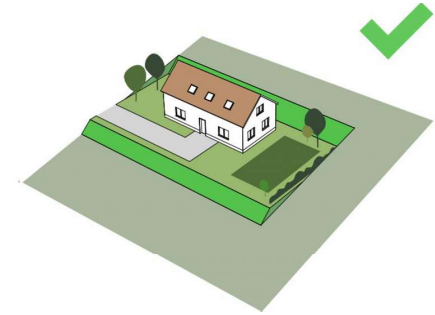
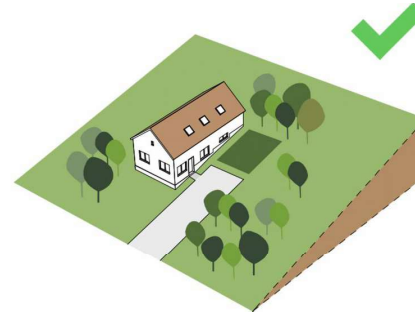
A tavak környékén a terepadottságok miatt az új ház megépítésénél szinte elkerülhetetlen a tereprendezés, azonban minden esetben törekedni kell az ésszerű, a szomszédokra nézve még méltányolható, a lehető legkevesebb földmennyiség megmozgatásával járó megoldásra. A tereprendezéshez minden esetben geodéziai felmérésre és gondos, a felszíni csapadék-

víz-elvezetésre is kiterjedő tervezésre van szükség.

A tavak környékén tanácsos a lejtős terep figyelembevételével eleve a **terepre illesztve** megtervezni az új épületet. Ebben az esetben szinte nincs is szükség a terepfelszín megváltoztatására. A lejtős terep figyelembevételével, gondosan megtervezett épületek harmonikusan illeszkednek a tájba. A lakóház közvetlen környezetében és a saját telkén belül is kedvező kertkapcsolat, és könnyen parkosítható kert alakítható ki.

Amennyiben a telek adottságai miatt mégis szükséges a terepfelszín megváltoztatása, ajánlott megoldás a lakóépület **részleges bevágása** a lejtős terepbe. Ebben az esetben a kitermelt földmennyiséggel az épület közvetlen környezetében ki lehet alakítani egy viszonylag sík, jól hasznosítható kertrészt. Fontos, hogy az új terepfelszín a tájba illeszkedjen. A szomszédos telkek környezetében és a telekhatárokon nem lehet a kialakult terepadottságokat megváltoztatni.

A tavak környékén nem elfogadható az olyan nagymértékű tereprendezés, melynek következtében az épület teljes egészében terepfeltöltésre kerülne, s ezáltal feltűnően kiemelkedne a szomszédos la-



kóházak közül. Nem elfogadható az épület földbe vájása, zavaróan magas rézsűk és támfalak kialakítása sem az épület környezetében. Figyelembe kell venni, hogy még gondos tervezés esetén is nagymértékű tereprendezéseknél a lezúduló csapadék mindig komoly problémát jelent, károkat okoz.

TELEPÍTÉS ÉS TÖMEG

A tavak környékén viszonylag kisméretű telkek vannak. A kis telkek beépítési mértéke is alacsonyabb, ebből kifolyólag a területen kisméretű házak épültek, melyek egy része még mindig nyaraló. A területen a beépítési mód szabadonálló, a házak mindkét oldalán a telekhatárig még legalább 3-3 méter széles kertsáv van.



A településrészen az új épületeket **szabadonállóan** lehet elhelyezni. Az előkertek általában rendezettek, egy-egy utcaszakaszon egységes mélységűek, máshol lazábban váltakozók. A tavak környékén a családi házak telepítése akkor megfelelő, ha az új lakóépület illeszkedik az utcában vagy az utcaszakaszon kialakult előkertek rendjébe.

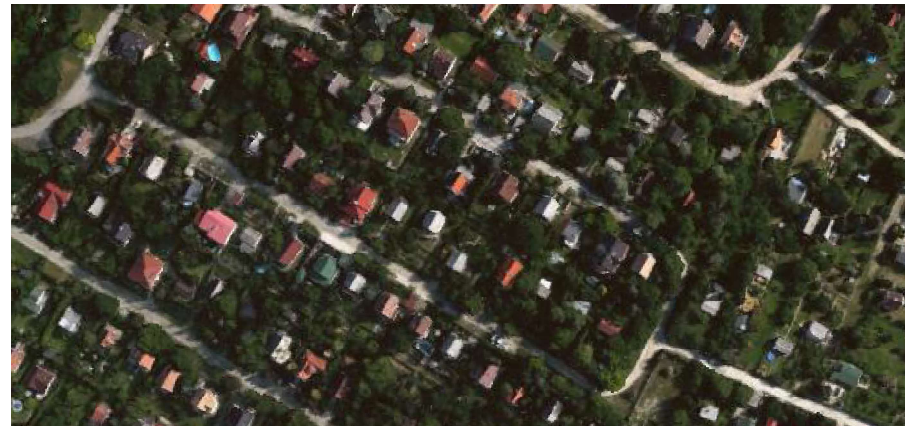
A telepítéssel összhangban a kedvező tömegforma a rövidebb oldalával az utcára néző téglalap alaprajzú egyszerű tömeg, amelynek hosszabb oldala az oldalsó telekhatárral párhuzamos. Ne álljon a ház a telekhatárral szöveget bezáró módon!

MAGASSÁG

A tavak környékén a családi házak magassága közel azonos. A régi kis nyaralók földszintesek, az újabban épült és a bővítéssel kialakított lakóépületek általában tetőtér-

beépítések, a lejtő felőli oldalon gyakran kétszintesek. A terepviszonyok miatt az épületek többsége részben alapincézett.

Az épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint a környezetükben jellemző. A túlságosan magas, illetve túlságosan alacsony házak nem illeszkednek a tavak környékén kialakult utcák karakterébe. Új ház építése estén – természetesen az övezetben megengedett legnagyobb épületmagasság betartása mellett – a terepviszonyokkal és a terepre illesztéssel összhangban úgy kell az épület magasságát meghatározni, hogy az épület ne legyen kiugróan magas.

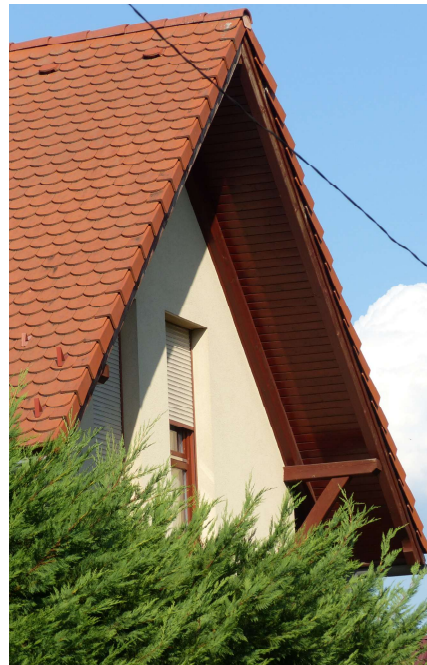
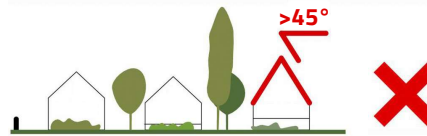
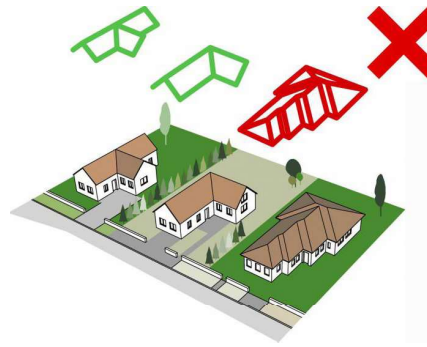


TETŐ

A tavak környékén a tetőformák változatosak. Az egyszerű nyeregtetős kialakítás mellett összetett, tördelt tetőformák is megtalálhatók. A nyaralók közt előfordul lapostetős épület is, de az átalakítások, bővítések során ezek jelentős részét magastetővel látják el.

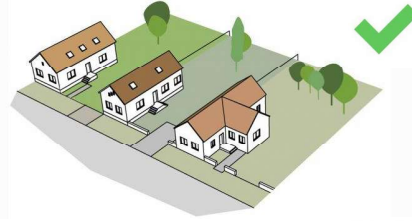
A területen a **magastető** alkalmazása az elfogadható. Nem ajánlott a túlságosan bonyolult, tördelt tetőfelületek kialakítása és sokféle tetőfelépítmény alkalmazása. Nem kedvező a teljesen kontyolt tetőforma sem.

Az épülő új háznak hasonló tetőhajlásszögű tetőszerkezettel kell épülnie, mint a környezetében már kialakult épületek esetében. Magastető alkalmazása esetén a **35-45 fok közötti tetőhajlásszög** alkalmazása a megengedett. Nem elfogadható és tájidegen a túlságosan alacsony, 35 foknál alacsonyabb hajlásszögű, illetve a túlságosan meredek, 45 foknál magasabb hajlásszögű tető alkalmazása. A fő épülettömegnek alárendelt, elsősorban a hátsókerterhez kapcsolódó épületszárnyakon (pl. terasz) elfogadható lehet a 35°-nál alacsonyabb hajlású tető.

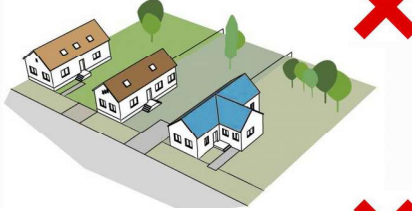


ANYAGOK ÉS SZÍNEK

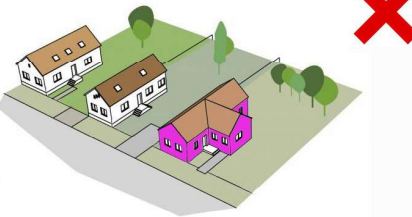
A Tavak környékén eredetileg üdülőtelkek voltak, melynek következtében sokféle viszonylag kisméretű és rendkívül változatos házak épültek. A környéken felépült nyaralók színvilága változatos, a homlokzati felületek is sokfélék. A vakolt felületű téglá építésű házak mellett gyakoriak a faházak is.



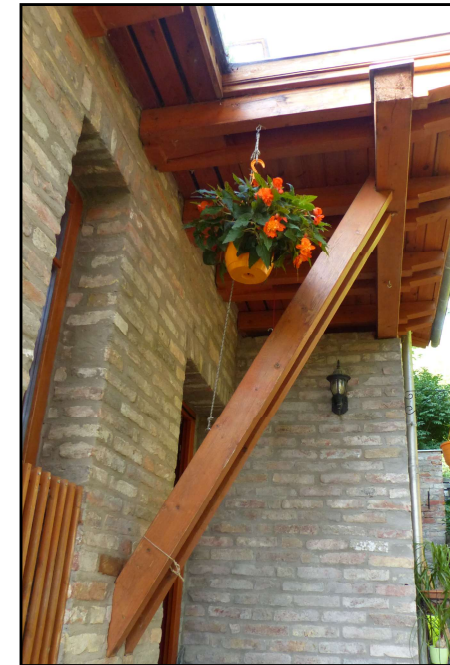
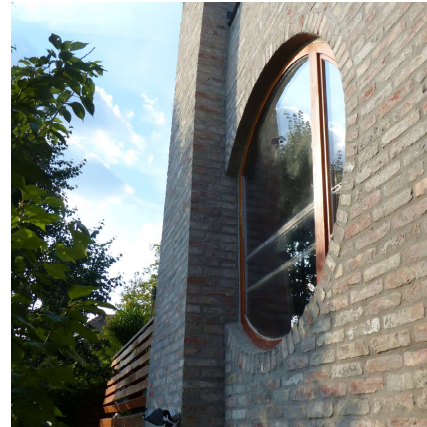
A tetőfedés anyaga jellemzően a természetes cserép.



Az újonnan épülő lakóépületeknek illeszkednie kell a környéken lévő épületek egyszerű, természet közeli hangulatához. A homlokzati felületeken javasolt a vakolt felületek, a faburkolat, továbbá a természetes kő és nyerstégla alkalmazása.



A tetőfelületek képzésénél az élénk rikító színű táblás fémlemez fedések alkalmazása nem elfogadható és nem illeszkedne a természeti környezetbe sem.



2000 ÓTA BEÉPÜLŐ TERÜLETEK: ÉSZAKI LAKÓKÖRZET, SZENT IMRE UTCA KÖRNYEKE, KAPOSZTÁSFÖLDEK (KRAUTLAND)

Pilisvörösvár 2000 óta beépülő területei szabályos derékszögű utcahálózat jellemzi. Ezekben a településrészekben még sok a beépítetlen telek. A zöldfelületek jellemzően füves területek, kevés a nagyméretű lombos fa és cserje. A hiányos növényzet miatt az épületekre már messziről jó rálátás nyílik, ezáltal egy-egy szép épület sokkal nagyobb figyelmet kaphat a környéken. Az előkertek rendezettek, az új épületek az utcafronti telekhatártól egységesen 5,0 méterrel hátrébb épülnek.

TEREPALAKÍTÁS

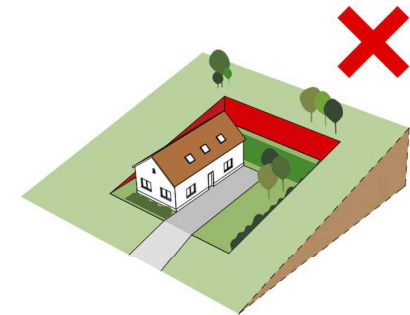
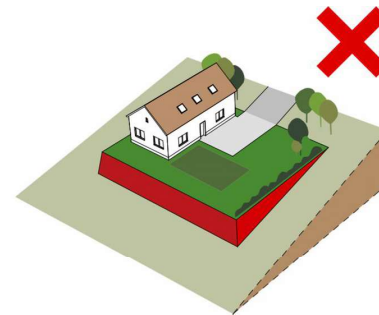
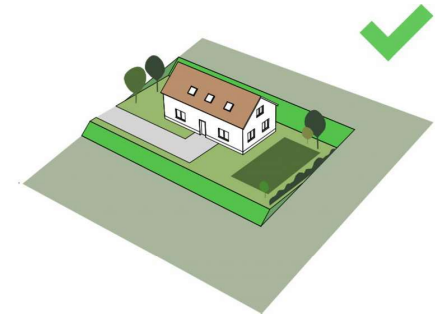
Pilisvörösvár 2000 óta beépülő területei viszonylag sík terepen fekszenek. A sík terepadottságok miatt az Északi lakóközvetben és a Káposztásföldeken nem elfogadható a meglévő terepfelszín megváltoztatása, az épület terepfeltöltésén történő elhelyezése, és mesterséges dombok kialakítása sem. A Káposztásföldek területe mélyfekvésű, de sok telket korábban feltöltöttek. Ezen a területen a korábban feltöltött telkek szomszédságában a telekhatárhoz igazodóan elképzel-

hető terepfeltöltés. De a telekhatárokon a terepfelszínnek egymáshoz kell simulnia, „természetesen és lágyan hullámzó” terepfelszín kialakítására kell törekedni, támfalak és meredek rézsúkok építése a szomszédos ingatlan felé elfogadhatatlan.

A Szent Imre utca környékén a terep enyhén lejtős. Ezen a településrészen az enyhén lejtős telkeken, amennyiben az épület jobb elhelyezése miatt mégis szükséges a minimális terepalakítás, az új családi ház **terepre illesztésénél** törekedni kell a lehető legkevesebb földmennyiség megmozgatására.

Legjobb megoldás a lejtős terep figyelembevételével eleve a terepbe illesztve megtervezni az új épületet. Ebben az esetben szinte nincs is szükség a terepfelszín megváltoztatására. A lejtős terep figyelembevételével, gondosan megtervezett épületek harmonikusan illeszkednek a tájba. A lakóház közvetlen környezetében, a saját telkén belül is kedvező kertkapcsolat és könnyen parkosítható kert alakítható ki.

Amennyiben a telekadottságai miatt mégis szükséges a terepfelszín megváltoztatása, ajánlott megoldás a lakóépület **részleges bevágása** a lejtős terepbe. Ebben az esetben a kitermelt földmennyiséggel az épület közvetlen környezetében ki lehet



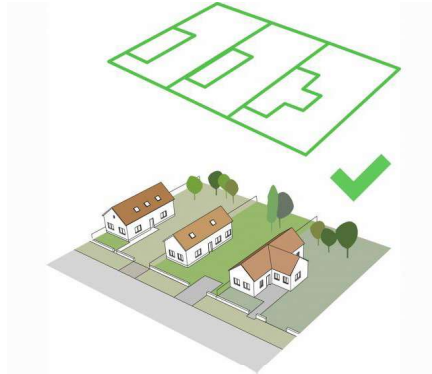
alakítani egy viszonylag sík területet. Az új terepfelszínnek a tájba kell illeszkednie. A szomszédos telkek környezetében és a telekhatárokon nem lehet a kialakult terepadottságokat megváltoztatni.

A Szent Imre utca környékén nem elfogadható az olyan nagyméretű tereprende- zés, amelynek következtében az épület

teljes egészében terepfeltöltésre kerülne, s ezáltal feltűnően kiemelkedne a szomszédos lakóházak közül. Nem elfogadható az épület földbe vágása, zavaróan magas rézsúkok és támfalak kialakítása sem az épület környezetében. Nagyméretű tereprende- zések esetén a lezúduló csapadék mindig komoly problémát jelent, és károkat okoz.

TELEPÍTÉS ÉS TÖMEG

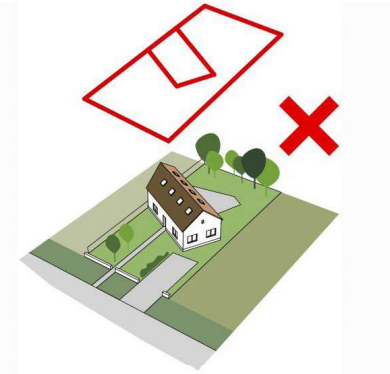
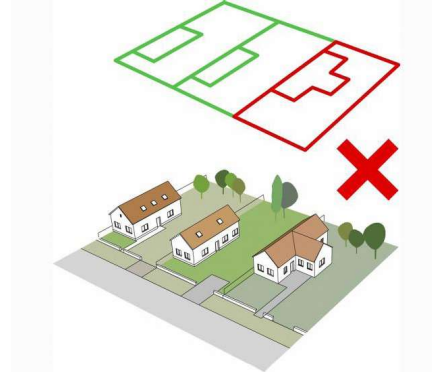
A beépítési mód **oldalhatáron álló**. Az épületek az észak-keleti telekhatárhoz épülnek, ennek megfelelően lehetőség nyílik a telek területének jó kihasználására: a déli oldalon összefüggő és jól hasznosítható zöldfelület alakul ki.



Pilisvörösvár újonnan beépülő településrészein a családi házak telepítése akkor megfelelő, ha az új lakóépület **illeszkedik az utcában kialakult előkertek vonalába**. A kialakult gyakorlat szerint az előkert mértéke 5,0 m, amit szigorún tartani kell. Így a közterület felé a szép zöld előkert tervezhető, míg az épület mögött elegendő hely marad egy védett kertrész kialakítására is.

Az Északi lakókörzetben, a Szent Imre utca környékén és a Káposztásföldeken nem elfogadható, ha egy ház az utcában már megépült házak homlokvonalától előrébb vagy hátrébb helyezkedik el. Az új lakóháznak is illeszkednie kell a már meglévő házak telepítési rendszerébe. Az eltérő elhelyezkedés az utcaképet zavaróan megbontaná, és a szomszédos telkek hátsó védett kertrészeit is kedvezőtlenül befolyásolná.

A telepítéssel összhangban a kedvező tömegforma a rövidebb oldalával az utcára néző téglalap alaprajzú egyszerű tömeg, amelynek hosszabb oldala az oldalsó telekhatárral párhuzamos. Ne álljon a ház a telekhatárral szöget bezáró módon!



MAGASSÁG

Pilisvörösvár újonnan beépülő településrészein a családi házak magassága közel azonos, a földszintes házaknak általában a tetőtere is beépített, de előfordulnak részben kétszintes épületek is. Az épületek lakószintje legtöbbször közvetlenül a terepszinten van, néha kis mértékben kiemelkedik.



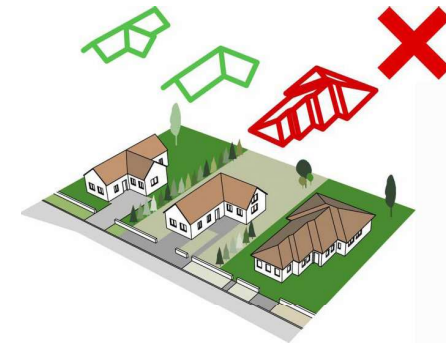
Az épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint a környezetükben jellemző. A túlságosan magas, illetve alacsony házak nem illeszkednek Pilisvörösvár újonnan beépülő kertvárosias területeire.



TETŐ

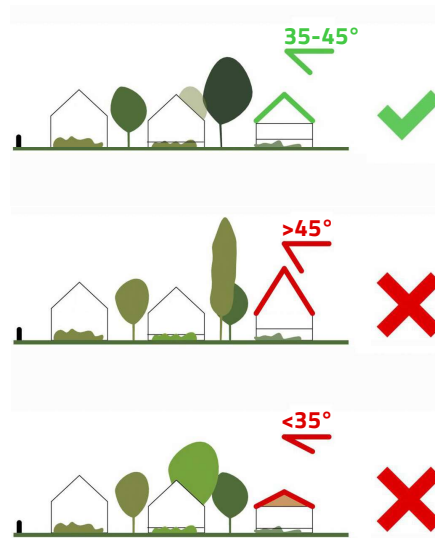
Az újonnan beépülő településrészeken a tetőformák változatosak. Az egyszerű nyeregtetős kialakítás mellett összetett, tördelt tetőformák is megtalálhatók, sőt a legújabb házak között már lapostetős épületek is előfordulnak.

Az Északi lakóközvetben elfogadható a magastetős és a lapostetős tetőforma is, azonban a Szent Imre utca környékén és a Káposztásföldeken kizárólag a magastető fogadható el. Magastető alkalmazása esetén nem ajánlott a túlságosan bonyolult, tördelt tetőfelületek kialakítása és sokféle tetőfelépítmény alkalmazása.



Nem kedvező a teljesen kontyolt tetőforma sem. Az épülő új háznak hasonló tetőhajlásszögű tetőszerkezettel kell épülnie, mint a környezetében már kialakult épületek esetében.

Magastető esetén a **35-45 fok** közötti tetőhajlásszög a megengedett. Nem elfogadható és idegen a túlságosan alacsony, 35 foknál alacsonyabb hajlásszögű, illetve a túlságosan meredek, 45 foknál magasabb hajlásszögű tető alkalmazása. A fő épülettömegnek alárendelt, elsősorban a hátsókerthez kapcsolódó épületszárnyakon (pl. terasz) elfogadható lehet a 35°-nál alacsonyabb hajlású tető.



ANYAGOK ÉS SZÍNEK

Az épületek homlokzatfelületének színvilága változatos, de megfigyelhetők közös vonások. Jellemző a vakolt felületeken a **tört-fehér és a világos árnyalatú földszínek** alkalmazása. Gyakoriak a nyerstégla és természetes kő anyagú homlokzatburkolatok. **A tetőfedés anyaga jellemzően a természetes cserép**, ritkábban előfordul a korcolt fémlemezfedés is. Ezek a jellemzők továbbra is követendők.

Az új épületnek illeszkednie kell a meglévő épületek színvilágához. Nem elfogadható az élénk, feltűnő, kirívó színek használata. A tetőfelületek fedésénél a rikító színű fémlemezfedés elfogadhatatlan.



ÁTALAKULÓ TELEKSZERKEZETŰ TERÜLETEK: SZAPOLYAI UTCA KÖRNYÉKE, TÓ-DŰLŐ

A Szapolyai utca valamint a Tó-dűlő környékén a telekszerkezet átalakulása, közművek kiépülése, utak kialakítása szükséges ahhoz, hogy a terület a lakóövezeti előírásoknak megfelelően beépülhessen. Itt tehát az arculati ajánlások nem támaszkodhatnak valamilyen meglévő, kialakult települési szövetre és építési szokásokra, hanem a településrész újonnan kialakuló arculatához kell szempontokat adni.

TEREPALAKÍTÁS

A Szapolyai utca környéke közel sík területen fekszik, az épület elhelyezése általában nem kíván tereprendezést. Ezen a területen nem elfogadható az olyan nagymértékű tereprendezés, melynek következtében az épület teljes egészében terepfeltöltésre kerülne, ezáltal feltűnően kiemelkedne a szomszédos lakóházak közül.

A Tó-dűlőben azonban határozottan lejtős terepre kell számítani.

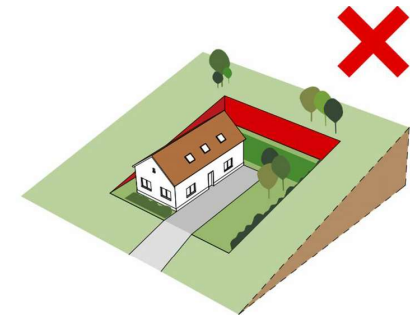
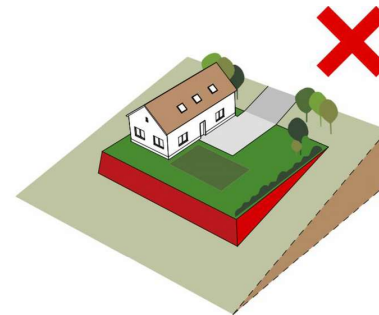
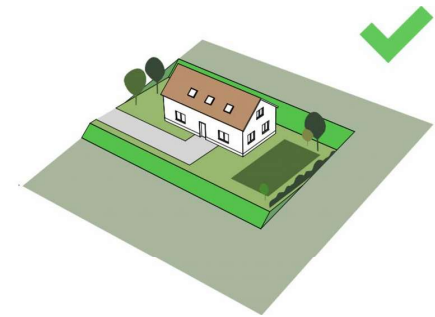
A Tó-dűlőben a terepadottságok miatt az új ház megépítésénél nem mindig elkerülhető a tereprendezés. Minden esetben

törekedni kell az ésszerű, a szomszédokra nézve még méltányolható, a lehető legkevesebb földmennyiség megmozgatásával járó megoldásra. A tereprendezéshez minden esetben **geodéziai felmérésre** és **felszíni csapadékvíz elvezetésre** is kiterjedő tervezésre van szükség.

A legjobb megoldás a lejtős terep figyelembevételével eleve a **terepre illesztve** megtervezni az új épületet és kihasználni, hogy az épület így több szinten is megnyitható a kert felé. A lejtős terep figyelembevételével, gondosan megtervezett épület harmonikusan illeszkedik a tájba.

Amennyiben a telek adottságai miatt mégis szükséges a terepfelszín megváltoztatása ajánlott megoldás a lakóépület **részleges bevágása** a lejtős terepbe. Ebben az esetben a kitermelt földmennyiséggel az épület közvetlen környezetében ki lehet alakítani egy viszonylag sík, jól hasznosítható kertrészt. Fontos, hogy az új terepfelszín a tájba illeszkedjen. A szomszédos telkek környezetében és a telkhatárokon nem lehet a kialakult terepadottságokat megváltoztatni.

Nem elfogadható az olyan nagymértékű tereprendezés, melynek következtében az épület teljes egészében terepfeltöltésre kerülne, ezáltal feltűnően kiemelkedne a

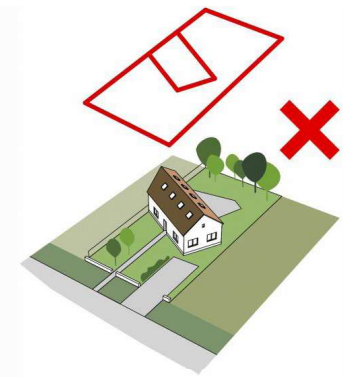
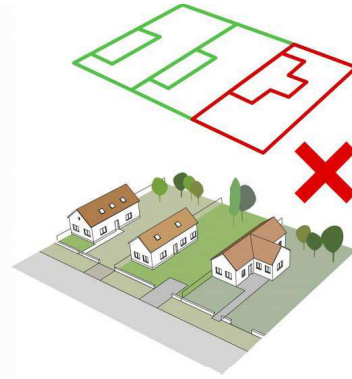
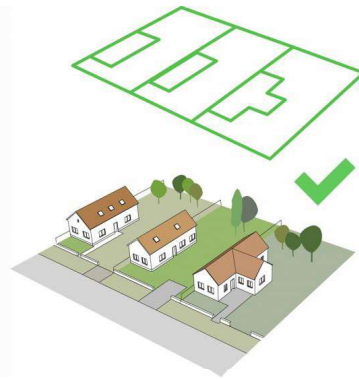


szomszédos lakóházak közül. Nem elfogadható az épület földbe vágása, zavaróan magas rézsúk és támfalak kialakítása sem az épület környezetében. Figyelembe kell venni, hogy még gondos tervezés esetén is nagymértékű tereprendezések esetén a lezúduló csapadék mindig komoly problémát jelent, károkat okoz.

TELEPÍTÉS ÉS TÖMEG

A Szapolyai utca és a Tó-dűlő környéke a mai napig őrzi a régi hosszúkeres telekstruktúrát, ami csak lassan alakul át. A terület jelentős része a jelenlegi formájában még nem beépíthető.

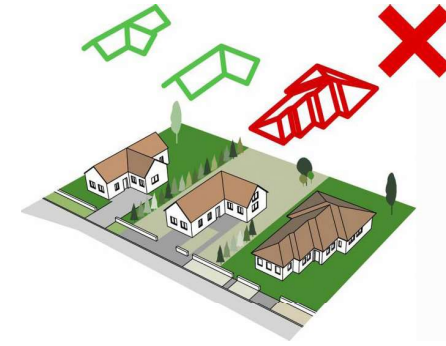
A területen a javasolt beépítési mód **oldalhatáron álló**. Az új épületeknek az északkeleti telekhatárhoz kell épülniük. A telkek területének kihasználása így a legkedvezőbb, hiszen a telek délies oldalán összefüggő jól hasznosítható zöldfelület alakítható ki.



Pilisvörösvár újonnan beépülő más településrészein az előkertek rendezettek, és az új épületek az utcáfronti telekhatártól hagyományosan egységesen **5,0** méterrel hátrébb épülnek. Ezt a gyakorlatot kell követni a Szapolyai utca és a Tó-dűlő környékén is, az új épület ne épüljön se előrébb, se hátrébb.

Ebben az esetben az utcáfronton kialakítható a szépen beültetett gondozott előkert. A szép zöld előkertek látvány az utcaképet hangulatossá teszi.

Az épület **tömegalakítása legyen egyszerű**, ne legyen túlságosan tagolt, a téglalap alaprajzot L- vagy T alakban ajánlott bővíteni, ha telek szélessége megengedi. Az utcára oromfallal, esetleg csonkakonttyal néző **nyeregtetős** főtömeg kialakítása javasolt. Az oromfalas záródású egyszerű nyeregtető tetőtérbeépítés esetén a legjobban kihasználható tetőforma, ezért is érdemes ezt választani.



MAGASSÁG

Pilisvörösvár régebben beépült lakóterületein és az újonnan beépülő területeken is a lakóépületek magassága közel azonos. A régebbi házak általában földszintesek, míg az újabban épülő családi házak esetében a földszint és tetőtérbeépítés az általános. A földszint gyakran a terep szintjénél magasabban helyezkedik el, akár 1,0 méterrel is.

A Szapolyai utca és a Tó-dűlő környékén épülő új házaknak hasonló magassággal kell épülniük, mint a városban általában jellemző. A túl magas vagy túl alacsony házak nem illeszkednek a kialakuló kertvárosias karakterbe, mely Pilisvörösvár többi lakóterületét is jellemzi.

TETŐ

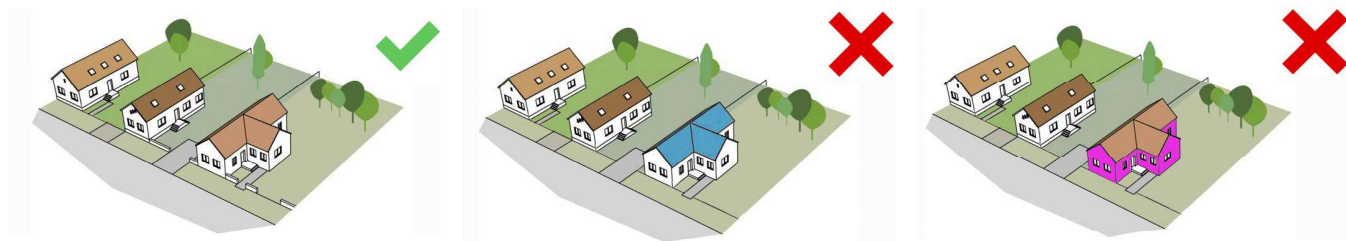
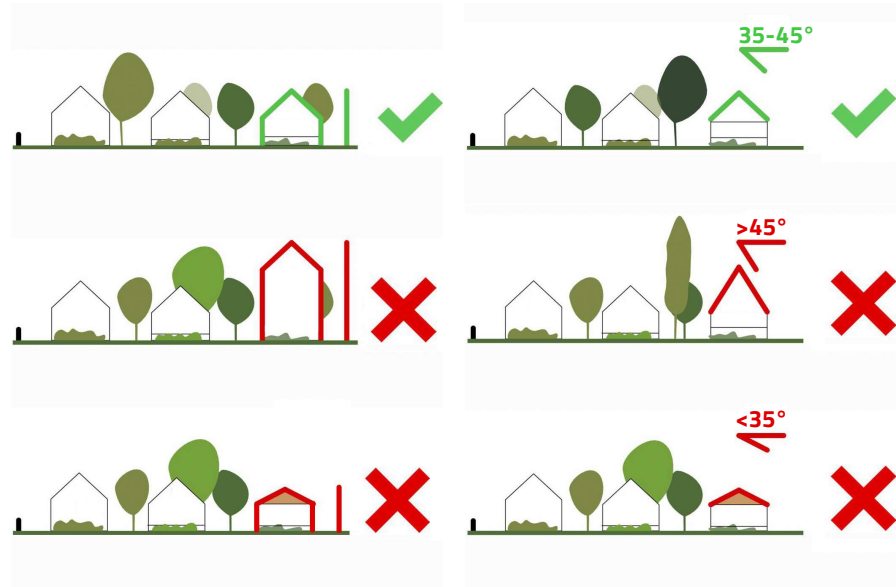
A tető formája legyen egyszerű **nyeregtető, vagy csonkakontyos nyeregtető**. A teljesen lekontyolt tetőszerkezetek a tetőtér beépítése szempontjából nem kedvezőek, mert kisebb hasznos alapterület marad alattuk és az ablak nyitása is bonyolultabb. A tető hajlása lakóház esetében legyen **35 és 45 fok közötti**. A fő épülettömegnek alárendelt, elsősorban a hátsókerthez kapcsolódó épületrészekon (pl.: terasz) elfogadható lehet a 35°-nál alacsonyabb hajlású tető.

Nem ajánlott a túlságosan bonyolult, tördelt tetőfelületek tervezése és sokféle tetőfelépítmény alkalmazása. Ezeket a településrészekeken idegen a lakóépületek lapostetős kialakítása.

ANYAGOK ÉS SZÍNEK

Pilisvörösváron a lakóépületek homlokzata jellemzően **vakolt** felületű, melynek színezése „tört-fehér” vagy más **általában világos szín**. Gyakori a nyerstégla és természetes kő anyagú homlokzatburkolat, vagy lábazat is. A tetőfedés anyaga jellemzően a **természetes cserép**, ritkábban előfordul a korcolt fémlemezfedés. Ez a szín és anyaghasználat a Szapolyai utca és a Tó-dűlő környékén is követendő.

Nem elfogadható az épületeken az élénk, feltűnő, kirívó színek használata. A tetőfelületek fedésénél a rikító színű, „soha ki nem fakuló” táblásított fémlemezfedés elfogadhatatlan.

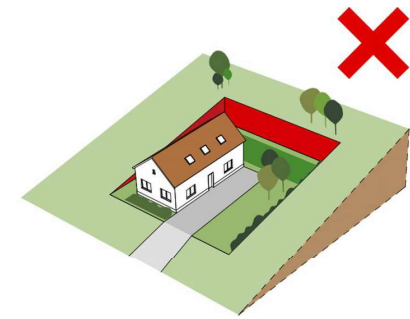
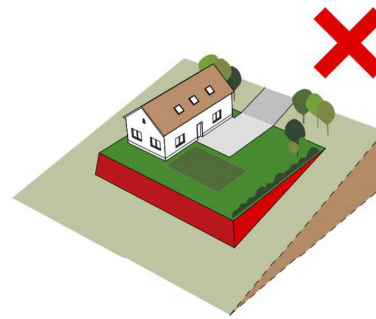
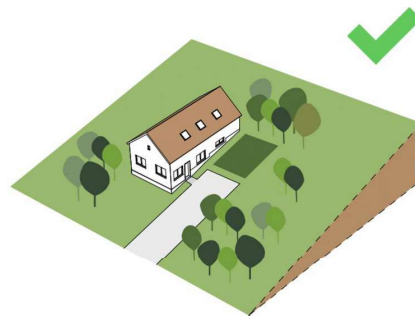


KERTES MEZŐGAZDASÁGI TERÜLETEK: BUDAI ÚTI ÉS ŐR-HEGYI KERTES TERÜLET

A Budai úti kertes terület sík, lankás terepen fekszik, míg az Őr-hegyi kertes terület hegyoldalon. Ennek megfelelően a Budai úti kertes területnek szabályos utcahálózata van, míg az Őr-hegyi kertek utcái és telekfekvései organikusan igazodnak a lejtős terephez. E különbségek ellenére is a telkek többsége mindkét kertes területen keskeny és hosszú. A Budai úti területen vannak átalakult telekcsoportok is, de szerencsétlen módon keskeny kis utakra fűződő, fekvő telkek sorát alakították ki.

A kertes területek kis telkein az építési lehetőségek szerények, csupán a kertművelés, hétvégi kertészkedés számára szükséges kisméretű, gazdasági jellegű épületek építése megengedett, 3000 m²-nél nagyobb telkeken azonban lakóház is elhelyezhető. A kialakult állapot ettől eltérő képet mutat: sokfelé láthatók lakóházak, de a településfejlesztés irányjai nem jelölik ki a lakóterületté fejlesztést. Az érvényben lévő építési szabályok a burjánzóan indult építkezés visszafogását célozzák.

A terület jellegét az alacsony intenzitású beépítés határozza meg:



- kisebb épületek, kisebb telkeken egymáshoz közelebb,
- vagy nagyobb épületek nagyobb telkeken egymástól távolabb helyezkedjenek el.

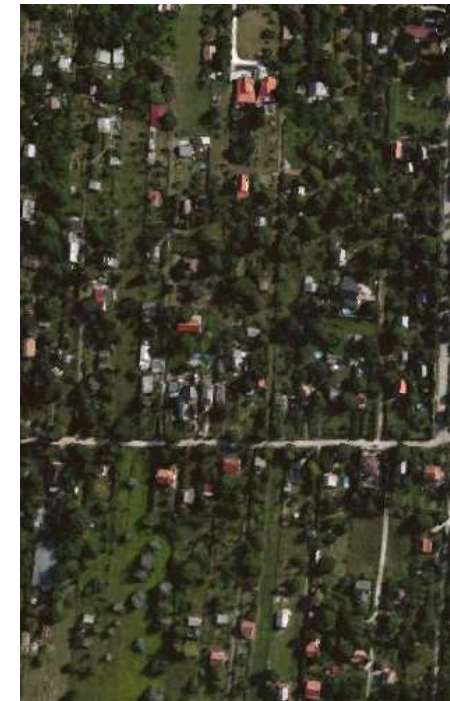
TEREPALAKÍTÁS, TELEPÍTÉS ÉS TÖMEG

A természeti környezetbe ágyazott kertes területeken az épületek **terepre illesztése** elengedhetetlen követelmény. A kisméretű épületek elhelyezését úgy kell megoldani a **szabadonálló** építési helyen belül, hogy az épület a telkeknek az építésre és a megközelítésre legalkalmasabb részére kerüljön. Sem az épület elhelyezése, sem a megközelítése érdekében ne kerüljön sor a terep megváltoztatására.

A kisméretű gazdasági épületek, hétvégi kertlakók tömege általában **egyszerű, téglalap alaprajzra illesztett magastetős tömeg**, de előfordulnak lapostetős kisházak is. A kertek mélyén ezek a tömegfor-

mák elfogadhatók, laza ligetes beépítést eredményeznek.

A 3000 m²-nél nagyobb telkeken megengedett lakóházépítéseknel a tájképbe illeszkedő telepítésre, a hagyományos tömegarányokra figyelni kell. Téglalap alaprajzú, annak L alakú vagy T alakú bővítési formájára épülő egyszerű magastetős, oromfalas épülettömeg ajánlott.



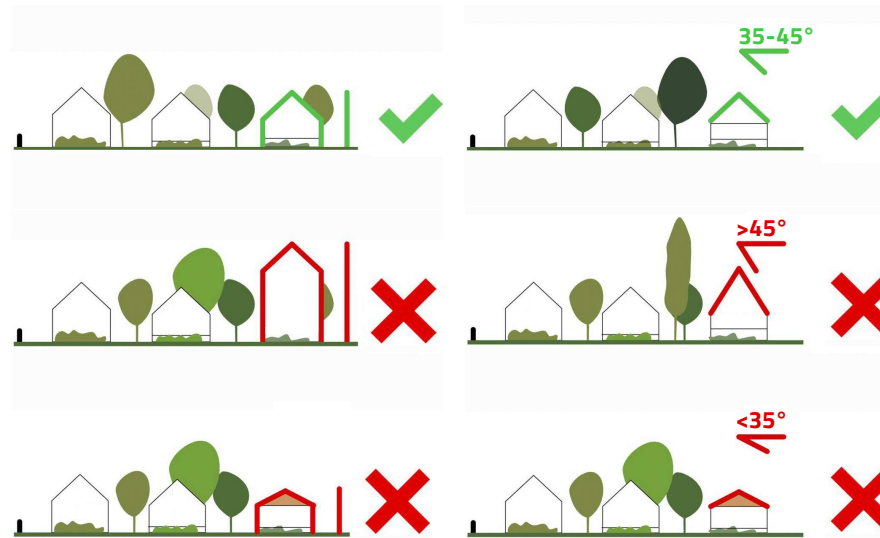
MAGASSÁG

A gazdasági, hétvégi épületek esetében a kisebb homlokzatmagasság lesz arányos az alaprajzi kiterjedéshez. Nem elfogadható a kicsi alapterületre felhúzott aránytalanul magas homlokzat.

Lakóházak esetében az épület magassága akkor elfogadható, ha a tetőtér-beépítés érdekében legfeljebb 90 cm magas térdfallal van a tető megemelve, és a földszinti padlószint 60 cm-nél nincs magasabban kiemelve a terepből.

TETŐ

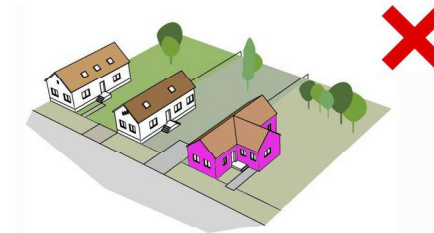
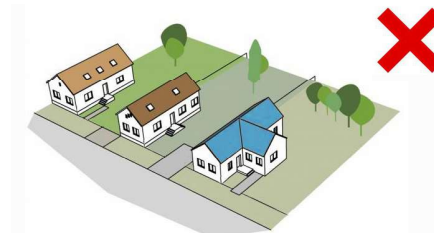
A tető formája legyen egyszerű **nyereg-tető vagy csonkakontyos nyeregtető**. A teljesen lekontyolt tetőszerkezetek a tetőtér beépítése szempontjából nem kedvezők, mert kisebb hasznos alapterület marad alattuk, és az ablak nyitása is bonyolultabb. A tető hajlása lakóház esetében legyen **35 és 45 fok között**. A fő épülettömegnek alárendelt, elsősorban a hátsókerthez kapcsolódó épületszárnyakon (pl. terasz) elfogadható lehet a 35°-nál alacsonyabb hajlású tető. A gazdasági, hétvégi kisházak esetében a kisebb hajlású tető, félnyereg tető, lapos tető is elfogadható.



ANYAGOK ÉS SZÍNEK

A kertes területeken a hagyományos falazott vakolt homlokzatok mellett gyakoriak a fából épült, vagy fával burkolt homlokzatok is. Téglával vagy terméskővel burkolt részleteket, lábazatokat is találunk. Ezek az építőanyagok jól illenek a kertes területekhez, azonban a táblás kőburkolat, a teljes homlokzat téglaburkolása nem idevaló, kerülendő.

A kerti kisházak tetőfedése nagyon változatos. Ez el is fogadható, azzal, hogy bármilyen héjazat alkalmazása esetén kerülendők az élénk színek. A lakóházak esetében tetőhéjazatként elsősorban a cserépfedés ajánlott. A táblás fémlemezfedés nem elfogadható.



KERESKEDELMI ÉS IPARI GAZDASÁGI TERÜLETEK: SZENT LÁSZLÓ UTCA, FÁCÁN UTCA

DOLOMIT BÁNYA

A gazdasági területek lankás, megközelítően sík terepen helyezkednek el. A nagyobb kiterjedésű gazdasági épületek azonban nem mindig elhelyezhetők eltereprendezés nélkül, de a nagy szintkülönbségeket áthidaló részük kialakítása itt is kerülendő!

Az épület telepítését és tömegalakítását a körüljárhatóság és az előkerti építési vonalra való illeszkedés határozza meg. Új épület utcai homlokzata álljon a már kialakult előkerti vonalon.

A gazdasági épületeknél a fizikai igénybevételükből fakadó elvárások és a funkcionális követelmények a tömegekre, homlokzatra nézve meghatározóak. A gyakran megjelenő homlokzati fémburkolatok, csarnokszerű tömegek barátságatlan hatását a színek megfelelő megválasztásával, egyes épületrészek, bejárat környezetének igényesebb, például téglával kialakított homlokzati burkolásával és az épületek környezetében lévő burkolat illetve növényvel betelepített felületek kialakításával lehet oldani.

A dolomitbányászathoz kapcsolódó épületek és építmények tervezése, telepítése minden egyes esetben egyedi megfontolások és a tájba való leghatékonyabb illesztés szempontjaival történjen.



REKREÁCIÓS TERÜLETEK: HAZIRETI-TÓ, BÁNYATAVAK (SLÖTYI)

A rekreációs területeken a különlegesen szép természet közelségét élvezik az emberek, itt az épületeknek nagyon gondos tájba illesztése szükséges.

A Bányatavaknál a tavak partjának zavartalan, mindenki számára elérhető élveztet, természetes látványát támogatja az a szándék, hogy ne legyenek ott horgászbódék.

Kivételesen elfogadható a terület rekreációs rendeltetésével összefüggő épületek elhelyezése. Tervezése során egyedi megoldásokat, terepre illeszkedő, növényzethez, kilátáshoz és rálátáshoz igazodó épülettömeget, a környezethez illeszkedő természetes anyagokat és színeket kell előnyben részesíteni.

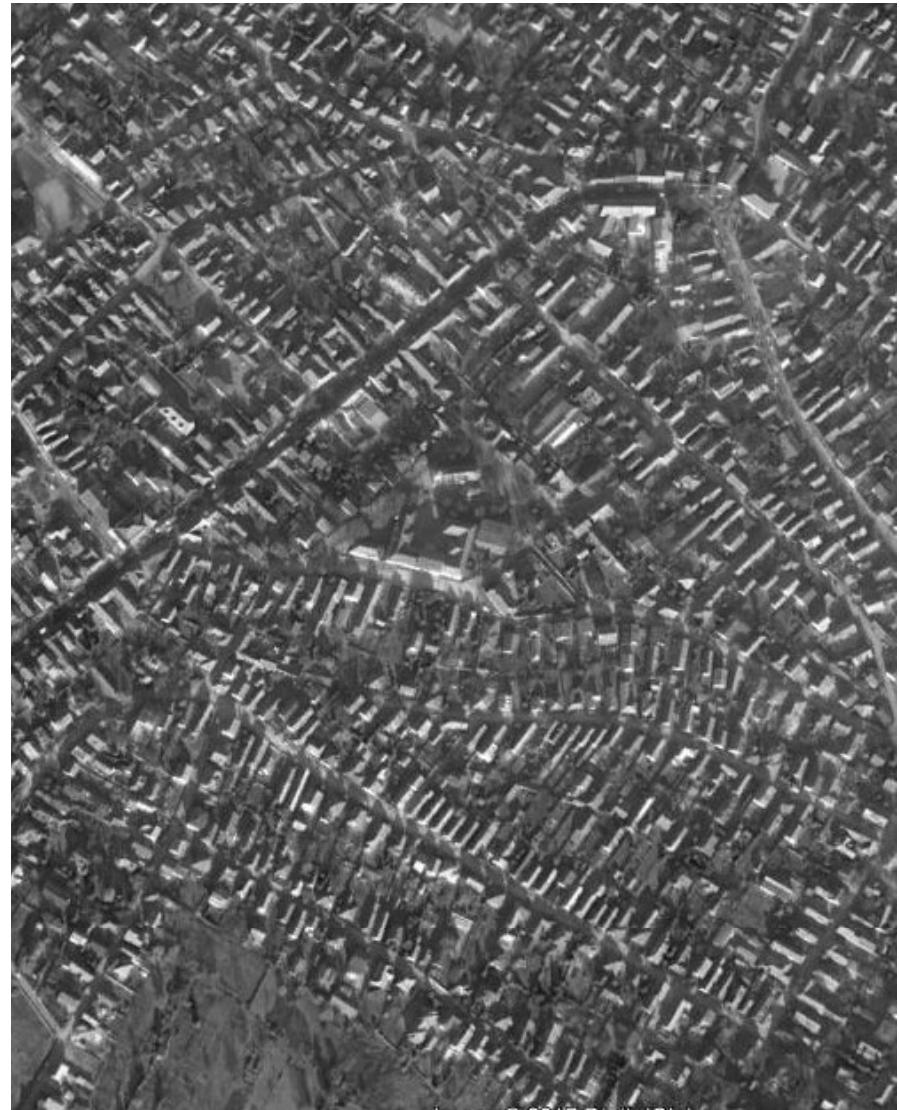


TÁJKÉP, ERDŐK, MEZŐK

Az erdőkben és a mezőgazdasági területeken egy-két meglévő ház kivételével nincsenek épületek. A beépítés nem megengedett, újabb épülettömegek nem jelenhetnek meg a tájban, és ennek a jellegnek a megtartása továbbra is cél. Ezért ezekre a területekre építési útmutatót nem lehet megfogalmazni, csak az erdőben, a turistautak és dűlőutak mentén elhelyezhető egyszerű építményekről, bútorokról lehet beszélni. Ilyenek az útirányjelző tábla, a pihenőhelyek bútorzata, a térképet is tartalmazó információs tábla, a pad, a piknikasztal, az esőház. Telepítésük során mind a helykiválasztás, mind a megformálás tekintetében rendszerben érdemes gondolkodni: hálózatos telepítés és egységes formavilág a cél. Alapvetően a természetes színében meghagyott, fából készülő szerkezetek az elfogadhatók, esetleg fém kapcsolatokkal, kiegészítő szerkezetekkel.



AZ EGÉSZ VÁROSRA ÉRVÉNYES
TELEPÜLÉSKÉPI SZEMPONTOK



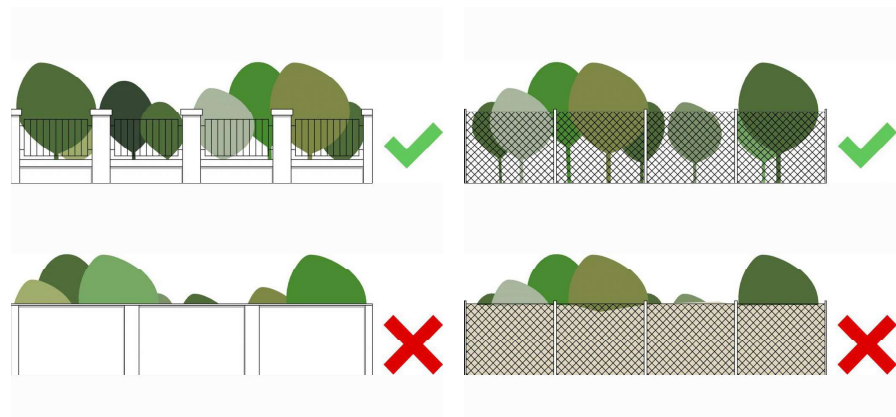
KERÍTÉSEK

Pilisvörösváron a kerítések mind anyaghasználatuk, mind kialakításuk tekintetében rendkívül változatosak és sokfélék, azonban jellemzően áttörtek, nem gátolják az átláthatóságot, ezzel erősíve a szépen beültetett előkert zöldfelületek kellemes látványának megjelenését az utcaképben.

Új kerítés építése esetén is kívánatos az áttört szerkezetek alkalmazása, a Fő utca és a történeti központ kivételével nem elfogadható a tömör kerítések megjelenése. A Fő utca mentén hézagos zárt sorú beépítés mellett két épület közötti hézagban kerítés és kapu zárja a telket. Ilyenkor téglából épített vagy vakolt, legfeljebb 1,5 méter magas tömör kerítés megengedhető.

A történeti központban tömör kerítés kizárólag rakott terméskő fal lehet, legfeljebb 1,5 méteres magassággal. A város többi lakóterületén a kerítést úgy kell kialakítani, hogy az egész felületét figyelembe véve legfeljebb 80%-ig legyen át nem látható. Ez megvalósítható, ha kerítés lábazata kb. 50 cm magas, pillérekkel tagolt, és a pillérek közötti mezőbe fémrácsos szerkezet, vagy lécz, deszka kerül. A fémszerkezet egyszerű pálcákból álljon, a fászerkezet gyalult, szélezett anyagból készüljön. A barokkos, túldíszített fémszerkezet vagy a

népies szélezetlen deszka kerürendő. A lábazat és a pillér épülhet kőből, téglából vagy betonból. A városban sokfelé még megtalálható előregyártott betonelemes kerítések egy korszak termékei. Napjainkban újként való építésük nem javasolt. Meglévő, jó állapotú példányaikat érdemes fehérre festeni. A kertés mezőgazdasági területeken csak tömör lábazat nélküli drótfonat kerítés vagy áttört léckerítés építhető.





KERTEK

A kertek látványa a településképi szerves részei, ezért javasolt a tájra jellemző, első-sorban lombos fák és virágzó cserjék, évelők ültetése. A jól megválasztott növények tavasszal virágokkal, ősszel termésükkel, míg télen ágrendszerükkel díszítik a kertet, valamint a kerítéseken át feltáruló látványukkal a település utcáit is.

A gyümölcsfák (pl. eperfa, alma, dió, birs), a hárs, a juhar vagy a tölgy, az örökzöldek közül a tiszafa, a borbolya félék a telek hangsúlyos pontjaira ültetve, hosszú időn át a kert meghatározó növényei lesznek. Cserjék közül jó választás többek között a rózsza, a borbolya, a labdarózsza, a mályva, a hortenzia vagy az orgona, melyek látványos virágzattal díszítenek, míg a som, a bodza sokoldalúan hasznosítható növényei lehetnek a kertünknek. Cserjéket érdemes kisebb foltokban vagy egyedülállóan ültetni.

Tájtól idegen megjelenésük miatt kerülendők a katonás sorba ültetett tuják, egyéb oszlopos habitusú lombkoronát növelő vagy túlzottan szabályos formára nyírt örökzöldek, melyek mesterséges látványt keltenek.

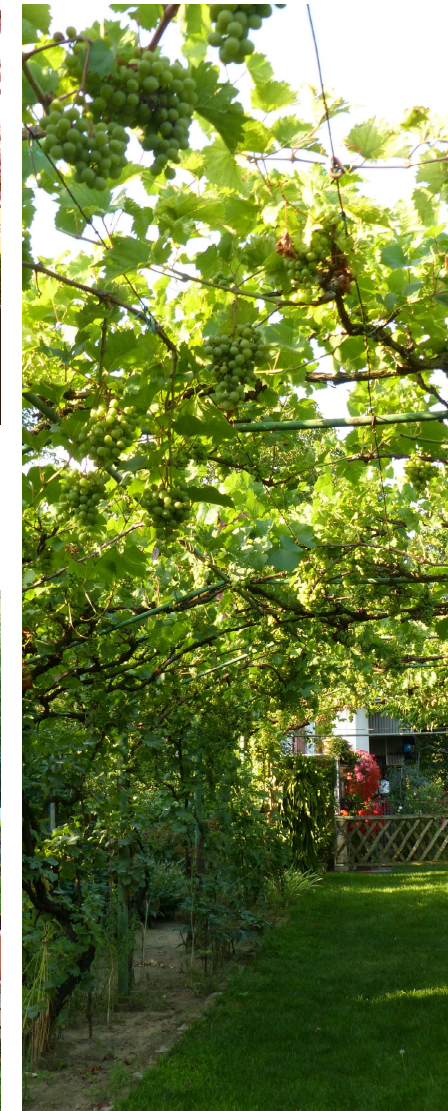
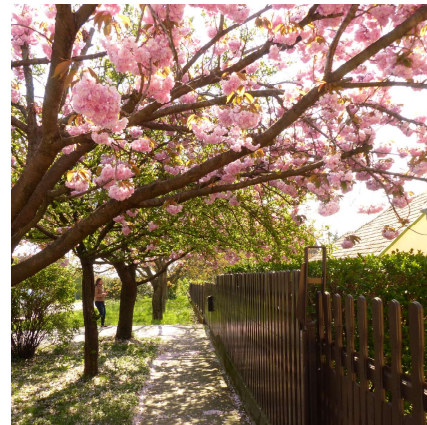
Előkertekbe, utcai zöldfelületekbe első-sorban díszítőértékkel rendelkező virágos évelőket (pl. zsálya, harangvirág, füzény,

hagymások, mályva), szoliter cserjéket (pl. hortenzia, borbolya, rózsza) telepítsünk. A kerítésekre felfutó, a kerítések fölött az utcára áthajló, virágokkal, szép lombszín-nel díszítő növényzet a közterületek látványát fokozza.

Pilisvörösváron az előkertben, oldalkertben és hátsókertben csak a közmű becsatlakozás műtárgyai, a hulladéktároló és azok a kerti építmények helyezhetők el, amelyek nem szolgálnak tárolásra, például hinta, kerti sütőgető stb.

A közmű becsatlakozások berendezéseit úgy kell elhelyezni, hogy az épület utcáról nyíló látványát hátrányosan ne befolyásolják. Az előkertben takartan, az oldalkertben vagy az épületnek a közterület felől nem látható részén helyezzük el őket. Az előkertben a hulladéktároló kukák elhelyezése céljából gyakran építenek kis fedett építményt. Ez alkalmas a közműbekötések, mérőhelyek elhelyezésére is. Az építmény a kerítéssel, kapuépítménnyel épüljön egybe, egységes anyaghasználattal.

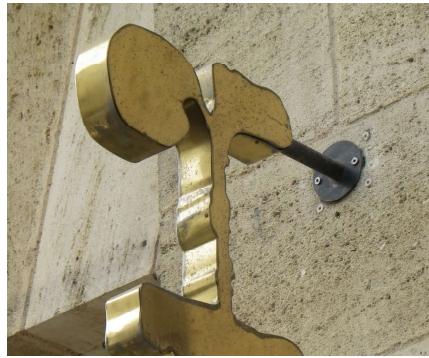
A lábakon álló kerti tető, szaletli az előkertben nem helyezhető el, mert a rendezett sorban álló épületek előkertes utca-képét zavaróan megbontaná.



REKLÁMFELÜLETEK

Pilisvörösváron elsősorban a Fő utca mentén, de más üzletekkel kísért utcákban is fontos igény az üzletek cégtábláinak, üzlettábláinak, cégereinek üzleti szempontból hatékony megjelenése. Kialakításuk során a településképi szempontokat is figyelembe kell venni! A cégfeliratok, üzlettáblák ne kerüljenek az épület tetőszerkezetére, hanem csakis az épületnek az utcára néző homlokzat felületére. Új épület építése esetén a reklámhordozó helye, kialakítása is legyen a terv részénél! A homlokzatfelületnek legfeljebb ¼ részét fedje reklámhordozó. A reklámhordozó kiterjedése, elhelyezkedése legyen összhangban a homlokzat tagolásával, ne takarja el azokat, igazodjon a nyílásrendhez. A reklámhordozó színe lehet élénk, figyelemfelhívó, de többféle szín alkalmazása esetén törekedni kell a harmonikus színek alkalmazására. Nem a piros az egyetlen figyelemfelkeltő szín! Az átmeneti színek alkalmazásával vonzó, barátságos, és igényes árukinálatra jobban utaló reklám alakítható ki.

A mellékelt képek más településeken gyűjtött jó példák.





A mellékelt képek más településeken gyűjtött jó példák.

ÉPÜLETRE SZERELT MŰSZAKI BERENDEZÉSEK

Az épületgépészeti berendezések, mint például a parapet-konvektor, szerelt égéstermék-elvezető, parabolaantenna, légkondicionáló berendezés kültéri egysége és kifolyója vagy egyéb technikai berendezés, településképi szempontból zavaróak, a vonzó utcaképet rombolják, ezért ezeknek a közterület felőli homlokzaton, tetőfelületen való elhelyezése nem elfogadható. A közterületről látható oldalsó homlokzatokon is érdemes gondoskodni a berendezések takarásáról.



KÖZTERÜLETEK

Pilisvörösváron a közterületeknek sokféle változata van jelen: vannak egészen szűk gyalogos közök, utcavonalra épített házak között futó szűk utcák, előkertek között haladó földutak, széles, fasoros utcák, városias főutca, és vannak szűkebb tágabb teresedések, városias kis tér, zöldellő park. Mindegyik esetben alapvető követelmény, hogy a közterület közös használatot szolgál, nem arra való, hogy a telkünket kiegészítő funkciói legyenek.

A városban sokfelé látunk a ház, a kerítés előtt szépen gondozott zöldfelületet, nyírt gyeptet egy-egy szép fával vagy virágzó cserjével. Ne használjuk azonban ezt a területet arra, hogy a telkünket a közterületre telepített sövényvel védjük, hanem a kerítésen belül ültessünk sövényt. Ne akadályozzuk közterületre kihelyezett kövekkel, építményekkel az autók parkolását, hiszen így a saját vendégeink sem tudnak hol megállni.

Ahol a csapadékvíz-elvezetés nem zárt csatornában történik, ott az utcák képehez hozzátartoznak a csapadékvíz-elvezetés árcai, amelyeknek az egyre gyakoribbá váló szélsőséges csapadékesemények miatt fontos szerepük van. A várost körülvevő hegyekről, dombokról a városban is keresztülfutó és az utcákon keletkező esővíz elvezetésére szolgálnak.

Nem arra való, hogy a háztetőnkéről és a telken belüli burkolatainkról ide vezessük a vizet. A háztól a levegőben vagy a járdán át vezetett esőcsatornák és folyókák rontják az utca képét és veszélyesek is. A telkünkre, házunkra leeső esőt igyekezzünk a telken belül tartani és öntözésre használni!

A szélesebb utcákban nyílt árokban lehet a csapadékvizeket összegyűjteni és elvezetni. A kisebb lejtésű utcákban füves árok, a meredekebb utcában szilárd felülettel kialakított, energiatörő lépcsővel tagolt árkot kell kialakítani. Az árok fölött telkenként egy kocsibehajtót vezetünk át, és az ne legyen szélesebb 3,5 méternél. A kocsibehajtó lehet földdel fedett cső átteresz, továbbá beton vagy kő szerkezetű kis híd. Törekedni kell arra, hogy az utcában egységes módon épüljenek.

Az utcák fásítása árnyékadó szerepük miatt mindenütt kívánatos, ahol elfér. A településen meglévő fasorok pótlásánál a fasor egyedeivel megegyező fajaj ültetése, míg új fasor telepítése esetén őshonos, a környezethez, környező növényekhez illeszkedő habitusú, méretű fajok választása ajánlott (pl.: a hárs, a juhar vagy a tölgy, az örökzöldek közül a tiszafa, a borbolya félek).





SAJÁTOS ÉPÍTMÉNYEK

A sajátos építmények körébe az energia-ellátás és az elektronikus hírközlés építményei és műtárgyai tartoznak. Ezen építményekre vonatkozóan a település nem határozhat meg a település egész területére vonatkozó általános tiltást, azonban kijelölheti azokat a településrészeket, kiemelt védelmet érdemlő helyszíneket, ahol a sajátos építmények (légvezetékek, hírközlési építmények) nem helyezhetők el. Ugyanakkor meg kell jelölni az elsősorban alkalmas területeket is.

A vezeték nélküli elektronikus hírközlés építményei a tájképet jelentősen befolyásoló létesítmények, melyek elhelyezése során különös figyelmet kell fordítani a megfelelő telepítési helyszín megválasztására, a tartószerkezet és kapcsolódó építmények tájbaillesztésére.

NEM ALKALMAS TERÜLETEK:

Pilisvörösváron a vezeték nélküli elektronikus hírközlés építményei közül az önálló tartószerkezetre telepített antenna számára nem alkalmas a belterület. Épületen, építményen, templomok harangtornyában takarásban, azokhoz illeszkedő formai kialakításban illetve meglévő közvilágítást szolgáló oszlopra, az oszlop magasítása nélkül azonban lehetséges az antennatelepítés.

Adótornyok elhelyezése ezen kívül nem ajánlott védett természeti területen, valamint kiemelkedő területeken (dombháton) és olyan sík területeken, ahol a szerkezetek takarását biztosító tájelem nem található. Nem javasolt olyan tereprendezési munkálatokat igénylő elhelyezés sem, amely a táj esztétikai adottságait kedvezőtlen módon megváltoztatná.

A vezetékes elektronikus hírközlés és villamosenergia-ellátás föld feletti légvezetékeinek elhelyezésére nem alkalmas terület:

- a történeti központ helyi értékvédelem alá vont területe,
- a természetvédelmi oltalom alatt álló területek.

Ezeken a területeken föld feletti elosztóhálózat rekonstrukciója és új hálózatépítés csak föld alatti elhelyezéssel kivitelezhető.

ELSŐSORBAN ALKALMAS TERÜLETEK:

A vezeték nélküli elektronikus hírközlés építményei számára elsősorban alkalmas területek:

Fácán utcánál lévő Gksz jelű kereskedelmi szolgáltató gazdasági terület, ahol már meglévő antenna tartószerkezet van, valamint a város szélén elhelyezkedő gazdasági területek.

A vasút és Görgey u közötti Vt területen van meglévő antennatartó torony, de ez a hely nem javasolt, a meglévő tornyot is máshova kellene áttelepíteni.

Amennyiben technikai feltételek engedik, az antennákat a telepítés körzetében már meglévő, alkalmas objektumokra (más szolgáltató meglévő tornya, kémény, víztorny, kilátó) javasolt elhelyezni.

Újonnan létesítendő vezeték nélküli elektronikus hírközlés tartószerkezet elhelyezése számára olyan terület javasolt, amely nem védett természeti terület, valamint ahol megfelelően magas takaró növényzet már megtalálható, így a tartószerkezet tájba illesztéséhez a környezeti feltételek már adottak.

Az adótornyok kialakítása során rácsos, ragasztott faszerkezetű adótornyok tele-

pítése javasolt, ahol a kapcsolódó berendezési tárgyak takarására szintén egyedileg tervezett faszerkezet építése ajánlott, melynek színezése a fa természetes színéhez igazodó legyen. Ezen szerkezetek egyedi esetekben kilátóként is használhatóvá tehető.



JÓ PÉLDÁK



ÚJ LAKÓÉPÜLETEK

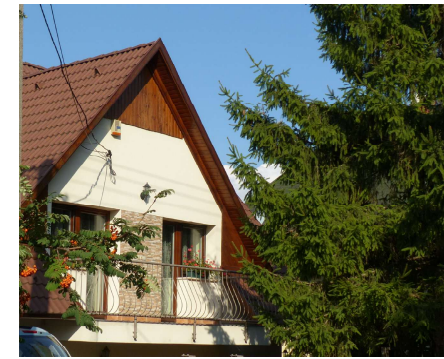
A képeken bemutatott új lakóépületek jó példái annak, hogy hogyan örökössük át a pilisvörösvári építési hagyományokat a mai modern világunkba, hogyan illeszkedjünk hagyományainkhoz.

Jól látható, hogy a mai kor igényeinek megfelelően is lehet építeni olyan lakóépületeket, amelyek magukon viselik azokat a formai és szerkesztési jegyeket, melyek a nemzedékről nemzedékre átöröklődő tapasztalatok útján halmozódtak fel, csiszolódtak és összegződtek. Az elmúlt évezred során megszerzett tudás átörökítésével, korunk igényeknek megfelelő újragondolásával olyan harmonikus modern épületek épülhetnek, amelyek mind esztétikailag mind gazdaságos fenntarthatóság tekintetében gazdagítják Pilisvörösvár építészeti arculatát.

A képeken látható épületek új épületek. A hagyományoknak megfelelő hosszúkás épülettömegük van, egyszerű nyeregte-tővel, melynek hajlásszöge az éghajlati viszonyokhoz igazodva 40-45° körüli. Az egyszerű épülettömeget néhol a hosszoldalon épített keskeny tornác egészíti ki. Ezek az épületek oromfalas kialakításúak, barátságos arcukkal az utca felé néznek. A nyílászárók jellemzően jó arányú, hosszúkás álló téglaformájú ablakok, melyek harmonikus sorakoznak a homlokzatokon. Az épületek homlok-

zatán tört-fehér vakolt felületek jelennek meg faszerkezetekkel és nyerstégla- vagy természetes kőfelületekkel kombinálva, a tető fedése hagyományos égetett agyag cserép.





FELÚJÍTOTT LAKÓÉPÜLETEK

Pilisvörösváron nagyon kevés eredeti szépségében fennmaradt régi sváb ház található. Ezek az emlékek elsősorban a Történeti központban találhatók meg. A Fő utca mentén sorakoznak a sváb kereskedőházak, a kisebb utcákban pedig a sváb parasztházak. Ezek a megmaradt öreg házak mára jelentős átalakításon estek át. Azért, hogy hagyományaink ne merüljenek végső feledésbe és mi is továbbadhassuk az utókornak, egy-egy ilyen ritka épület felújításánál törekedni kell minél több részlet eredeti helyreállítására.

A képeken látható példák esetében sikerült az elhanyagolt, eredeti funkcióját már elvesztett régi épületeket újra hasznosítani és szépen helyreállítani, az elbontás helyett az épületeket új életre kelteni. A szépen felújított épületeken helyreállításra került az eredeti sárga színű vakolat, a fehér homlokzatot díszítő vakolattagozatok, az eredeti sötétzöldre festett fa ablakok, a hagyományos piros színű mázatlan tetőcserépfedés. A fakerítések és kapuk is az eredetileg alkalmazott megoldások mintájára készültek el. Így szerencsére még ízelítőt kaphatunk a már csak nyomokban fellelhető jellegzetes pilisvörösvári hangulatból.





PÉLDAÉRTÉKŰ ÉPÜLETEK





IMPRESSZUM

PILISVÖRÖSVÁR VÁROS ÖNKORMÁNYZATA

Web: www.pilisvorosvar.hu

E-mail: info@pilisvorosvar.hu

Cím: 2085 Pilisvörösvár, Fő tér 1.

Telefon: +36 26 330 233

Polgármester: Gromon István

E-mail: polgarmester@pilisvorosvar.hu

Főpítész: Kálmán Kinga

E-mail: foepitesz@pilisvorosvar.hu

SZERKESZTETTE: Majtényi-Zachar Bernadett

SZÖVEG: Kálmán Kinga, Sajtos-Kövesi Diána

FOTÓ: Kálmán Kinga, Majtényi-Zachar Bernadett, Sajtos-Kövesi Diána,

Google Earth, internet

A Pilis c. fejezet a Budakalász Város gesztorálásával 2017-ben létrejött Pilisi Együttműködés keretében került felhasználásra, tartalma a szerzői jogról szóló 1999. évi LXXVI. tv. védelme alatt áll. Szerzői: DNS Műterem Kft., Dénes Eszter, Kassai-Szoó Dominika, Kedves Zsófia, Lukács Péter, grafikai tervezés: Ruzsina Katalin, rajzok: Lukács Péter, fotó: Kedves Zsófia, Dénes György, drón fotó: Dénes György. A szerzők köszönetet mondanak Kara Istvánnak, Krajecz Bélának, Oládi Péternek valamint a Pilisi Parkerdő Zrt.-nek a Pilis c. fejezethez nyújtott képanyagért.

Pilisvörösvár, 2017.

